

ENTREPRENØRENS SIKKERHETSSTILLELSE VED KJØP AV NY BOLIG



Universitetet i Oslo
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 655

Leveringsfrist: 26.04.10

Til sammen 17 804 ord

26.04.2010

Innholdsfortegnelse

| | | |
|-----------------|---|------------------|
| <u>1</u> | <u>INNLEDNING</u> | <u>1</u> |
| <u>2</u> | <u>RETTSKILDEBILDET/ METODE</u> | <u>3</u> |
| 2.1 | De relevante rettskildene | 3 |
| 2.2 | Nærmere om rettskildenes innbyrdes vekt | 6 |
| <u>3</u> | <u>NÅR FÅR BUSTADOPPFØRINGSLOVA ANVENDELSE?</u> | <u>7</u> |
| 3.1 | Lovens virkeområde | 7 |
| 3.1.1 | Partene | 7 |
| 3.1.2 | Nærmere om begrepet ”ny eigarbustand” | 13 |
| 3.1.3 | De forskjellige typer kontrakter som dekkes av loven | 17 |
| <u>4</u> | <u>NÆRMERE OM GARANTISTILLELSEN VED KJØP AV NY BOLIG</u> | <u>25</u> |
| 4.1 | Forholdet mellom garantiene i §§ 12 og 47 | 25 |
| 4.2 | Entreprenørgarantien etter bustadoppføringslova § 12 | 26 |
| 4.2.1 | Formålet med regelen | 26 |
| 4.2.2 | Hva dekker garantien? | 26 |
| 4.2.3 | Når er selger pålagt å stille garanti? | 26 |
| 4.2.4 | Nærmere om hvilke tidspunkt garantien må foreligge? | 27 |
| 4.2.5 | Garantiens omfang | 29 |
| 4.2.6 | Garantiens varighet | 32 |
| 4.2.7 | Garantiens form | 34 |
| 4.2.8 | Hvem kan stå som garantist? | 35 |
| 4.2.9 | Garantistens forpliktelser | 36 |
| 4.2.10 | Forbrukerens rettigheter når garanti ikke blir opprettet | 40 |

| | | |
|-----------------|---|------------------|
| 4.3 | Gir § 12 et godt nok vern for forbruker? – De lege ferenda betraktninger | 41 |
| 4.3.1 | Er vernet etter § 12 tilstrekkelig i forhold til behovet? | 41 |
| 4.3.2 | Nærmere om høringsforlaget | 43 |
| 4.4 | Forskuddsbetaling og garantistillelsen etter § 47 | 47 |
| 4.4.1 | Innledning | 47 |
| 4.4.2 | Formålet | 48 |
| 4.4.3 | Nærmere om forskuddsbetalingen etter § 47 første ledd | 48 |
| 4.4.4 | Særtilfellene i § 47 andre ledd | 51 |
| 4.4.5 | Nærmere om garantistillelsen etter § 47 tredje ledd | 53 |
| <u>5</u> | <u>AVSLUTTENDE BEMERKNINGER</u> | <u>58</u> |
| <u>6</u> | <u>LITTERATURLISTE</u> | <u>59</u> |
| 6.1 | Lovgivning | 59 |
| 6.2 | Forarbeider | 59 |
| 6.3 | Avgjørelser | 59 |
| 6.3.1 | Lagmannsrettdommer: | 59 |
| 6.3.2 | Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester: | 59 |
| 6.4 | Uttalelser | 60 |
| 6.5 | Rundskriv | 60 |
| 6.6 | Litteratur | 60 |
| 6.7 | Artikler | 60 |
| 6.7.1 | Artikler på internett | 60 |

1 INNLEDNING

Oppgaven omhandler de situasjoner hvor en privatperson velger å investere i en ny bolig, som noen andre skal stå for oppføringen av. Nærmere bestemt de tilfellene hvor han inngår en avtale med et firma om at de skal bygge boligen på hans egen eiendom, eller hvor han inngår en avtale med firmaet om kjøp av bolig (som ikke er fullført) og tomt.

I slike situasjoner vil partene ha rettigheter og plikter seg imellom, og i den anledning har kjøper et krav på en sikkerhet for at selger fullfører boligen som avtalt. I tillegg har han også et krav på en sikkerhet i enkelte tilfeller hvor det avtales at kjøperen skal betale på forskudd. Måten sikkerheten stilles på er ved opprettelse av en garanti hos en tredjepart, henholdsvis en bank. Hvis selger da ikke kan eller vil dekke eventuelle krav kjøperen får før eller etter overtakelsen av boligen, kan kjøperen i tilfelle få dekket kravet under garantien.

Den rettslige problemstillingen er således når disse garantiene må opprettes, hva reglene går ut på, og hvordan de forholder seg til hverandre.

Oppføring og kjøp av ny bolig er en stor og viktig investering for den enkelte kjøper, og for mange er det også den største investeringen de gjør i livet. Samtidig er det en del usikkerhetsmomenter ved denne type avtaleforhold. Det spesielle er at avtalen ofte strekker seg over lang tid, og forholdene som forelå ved avtaleinngåelsen vil ikke nødvendigvis være de samme lenger ut i byggeprosjektet.

Blant annet kan selger gå konkurs, eller kjøper kan bli klar over at han ikke har råd til boligen lenger. Med andre ord mye som kan forandre seg mens boligen oppføres. Det er også alltid en usikkerhet ved at kjøper ikke kan være sikker på om boligen vil være innflyttingsklar til avtalt tid eller ikke, og om arbeidet vil utføres på en tilfredsstillende måte.

Derfor har kjøperen et klart behov for disse garantiordningene når situasjonen ofte er så usikker som den her er. Dette er sentrale regler som mange privatpersoner en eller annen gang i livet vil støte bort i, og ikke minst viktige med tanke på de store økonomiske konsekvenser det kan få for den enkelte kjøper dersom selger ikke yter som avtalt.

Bustadoppføringslova¹ som her får anvendelse, da den omhandler de rene forbrukerkjøp. Avtaleforhold der begge parter er næringsdrivende, eller forbrukere er således utenfor oppgavens tema. De sentrale bestemmelsene vil være §§ 12 og 47 som er de som regulerer garantiordningene. Reglene som omhandler virkeområdet er også sentrale for oppgaven.

Loven er i all hovedsak ufravikelig i forhold til forbruker. Hovedregelen er derfor at det ikke kan avtales noe mellom partene som vil føre til at forbrukeren får en dårligere rettsstilling enn det som følger av loven. Denne regelen er fastslått i buofl. § 3 første ledd:

”Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følger av føresegnene i lova her.”

Prinsippet er meget viktig med tanke på at loven skal ivareta forbrukerens interesser i avtaleforholdet. Likevel er det viktig å være klar over at selv om loven som hovedregel er ufravikelig, så betyr ikke det at partene ikke har frihet til å avtale noe på egen hånd. Partene kan fortsatt i stor grad avtale selv hva som skal ytes, og hvordan dette skal gjøres. Noen steder gir loven også alternative løsninger for hva som kan avtales, og i enkelte bestemmelser har lovgiver sett det som unødvendig å beskytte forbrukeren. Så der det ikke går frem av loven at bestemmelsen skal være ufravikelig kan partene i prinsippet avtale det de måtte ønske,² dog innen rimelighetens grenser.³

¹ Se nærmere i punkt 2.1

² Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 46

³ Avtalelovens § 36 kan sette begrensninger.

I forhold til den videre oppbygningen av oppgaven vil jeg innledningsvis i kapittel 2 ta for meg rettskildebildet slik det fremkommer i forhold til oppgaven. Deretter vil vi nærmere se på hvilke type kjøp som omfattes av bustadoppføringslova i kapittel 3. Videre i kapittel 4 blir det gitt en nærmere oversikt over de to garantiordningene i lovens §§ 12 og 47, ved først å se på ulikheten ved disse to garantiene.

2 RETTSKILDEBILDET/ METODE

2.1 De relevante rettskildene

Loven er en sentral rettskildefaktor, og her er det som sagt ”lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.” (bustadoppføringslova/ buofl) som er den sentrale loven. Det er en relativ ny lov som trådte i kraft 1. juli 1998.

Før loven ble vedtatt var denne type kjøp og oppføring av bolig delvis lovregulert ved at avhendingslova¹ fikk anvendelse på selve kjøpet av boligen, og den ulovfestede entrepriseretten regulerte de rettighetene og pliktene som partene hadde under selve byggeprosessen. Siden ett av våre hovedprinsipper i norsk rett er avtalefrihet hadde partene mulighet til å bestemme selv hvordan avtalen skulle se ut.² Det førte imidlertid til at forbrukeren som den svakere parten i forholdet ofte fikk en dårligere rettstilling enn entreprenøren, og det var derfor bustadoppføringslova ble vedtatt.

Justisdepartementet har nå også kommet med et høringsforslag. Der foreslås det å gjøre enkelte endringer i bustadoppføringslova (og avhendingslova), blant annet å øke garantiregelen etter § 12³. Høringsforslaget er nå inne til behandling, men det har ennå ikke

¹ Lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom

² Avtaleloven § 36 kan sette begrensninger.

³ Justis- og Politidepartementets høringsforslag (okt. 2008), saksnr. 200802808.

kommet noen avklaring på hva som blir vedtatt.¹ Vi kommer nærmere tilbake til dette senere i oppgaven.²

Formålet med bustadoppføringslova er også en sentral rettskilde. Her er ikke formålsangivelsen tatt inn i selve lovteksten, men etter lovens forarbeider³ er det klart hva som er formålet. Loven ble vedtatt for å styrke forbrukerens interesser i forhold til selgeren, og dermed skape en balanse mellom kjøper og selger. Det var derfor viktig å gjøre det klart hva som skal være rettstilstanden på området. Formålet kommer selvfølgelig også frem i de enkelte bestemmelsene, blant annet i lovens §§ 12 og 47. Man kan på en måte se på garantiordningene som to av ”bærebjelkene” som støtter opp under formålet med loven.

Når det gjelder avtalen så blir den i utgangspunktet ikke sett på som en rettskildefaktor etter den alminnelige rettskildelæren.⁴ Likevel er avtalen en viktig kilde for å finne ut hvilke rettigheter og plikter som er avtalt mellom partene. For selv om loven er ufravikelig gis partene en viss avtalefrihet på enkelte områder, og det kan avtales et bedre vern enn det som følger av loven. Normalt sett brukes ”Standard Norges byggeblanketter”, som er standardavtaler utarbeidet av representanter fra byggebransjen og forbrukermyndighetene. De er således balanserte og i tråd med lovens bestemmelser. Det er likevel ikke noe i veien for at avtalen blir regulert gjennom særskilte kontrakter tilpasset det konkrete forhold, og da satt opp av partene selv.

Nå er bustadoppføringslova relativt ny, så de problemstillinger som er drøftet i forarbeidene er fortsatt høyst aktuelle på dagens samfunn. Forarbeidene vil med andre ord få mye større vekt her enn i de tilfellene hvor loven er gammel, og med ”utdaterte” forarbeider. Her får vi svar på hvorfor reglene har blitt som de er, og hvordan loven skal forstås hvis ordlyden ikke gir tilstrekkelig veiledning. De sentrale lovforarbeidene i den

¹ Pr. April 2010

² Se punkt 4.3

³ Jfr. Ot. prp. nr. 21 s. 14

⁴ Eckhoff, Rettskildelære (2001) s. 25

anledning er NOU 1992: 9, NOU 1993: 20, Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) og Innst. O. nr. 61 (1996-1997). Når det gjelder redegjørelsen av forbrukerbegrepet får forarbeidene til forbrukerkjøpsloven også anvendelse, NOU – 1993 – 27 Forbrukerkjøpslov.

Rettspraksisen må vi ikke glemme, for det er generelt sett en meget viktig rettskildefaktor. For en dom kan tjene som et relevant argument for et standpunkt, selv om den ikke anses som prejudikat.¹ Det er likevel ikke noe høyesterettspraksis av stor relevans her, men det er derimot noe underrettspraksis. Hvor stor betydning slik underrettspraksis har er det delte meninger om, men i mangel av annen praksis kan vi nok si at de dommene som foreligger her vil ha relativ stor vekt. I hvert fall fram til Høyesterett kommer frem til noe annet enn det lagmannsretten har kommet til. Det er fire lagmannsrettsdommer av interesse, og som vi kommer tilbake til senere i oppgaven.²

Enkelte vedtak fra reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester³ er også av interesse. Nå er de på ingen måte rettslig bindende, og på generelt grunnlag har praksisen i utgangspunktet beskjeden rettskildeværdi. Likevel følger partene normalt sett den løsningen som nemnda kommer til. For meglingsselskapet er det blant annet dårlig reklame hvis de ikke gjør det. Så i mangel av andre rettskilder vil vedtakene få relevans ved tolkning av rettslig spørsmål, når det ikke er andre kilder som gir oss noe svar. Vedtakene kan derfor gi oss en god pekepinn på hvordan partene på området forholder seg til reglene. I den anledning vil det bli trukket fram tre sentrale vedtak.⁴

Til slutt kan vi også ta med juridisk litteratur som en rettskilde på området. Det er ikke så mye relevant litteratur å finne med tanke på oppgaven. Likevel er det en bok av Trygve Bergsåker som ble utgitt kort tid etter at loven trådte i kraft,⁵ og advokatfirmaet Cappelen

¹ Jf. Eckhoff, Rettskildelære (2001) s. 171

² LH – 2004 – 02632 / LE – 2005 – 111427 / LB – 2006 – 176864 / LF – 2008 - 161748

³ Nemnd opprettet for å løse tvister mellom kjøper/ selger og en eiendomsmegler

⁴ KEM – 2008 – 87 / KEM – 2008 – 154 / KEM – 2009 – 62

⁵ Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000)

og Krefting¹ har lagt ut en bok på internett. De gir en god gjennomgang av relevante problemstillinger, selv om litteraturen generelt sett ikke har den store rettskildeverdien. Imidlertid viser den til andre relevante rettskilder, og på den måten hjelper den oss til å finne fram til kilder som vi ellers kanskje ikke ville funnet. Har forfatteren noen gode argumenter selv også, kan man ikke se bort i fra at dette kan influere litt på rettstilstanden der den er usikker.

2.2 Nærmere om rettskildenes innbyrdes vekt

Når det gjelder rettskildenes innbyrdes vekt så har vi noen generelle prinsipper som anvendes. Det kan likevel variere hvor relevante de enkelte rettskildefaktorene er i de konkrete tilfellene, for det er ingen faste vekter mellom de forskjellige kildene.

Når det gjelder avtalen så skiller den seg som sagt ut ved at den i utgangspunktet ikke sees på som en rettskildefaktor. Likevel må vi først gå til avtalen for å finne ut hva som er avtalt hvis det oppstår en tvist. Deretter kan vi gå til de andre rettskildene for å se om avtalen er i tråd med rettstilstanden.

Utgangspunktet er da klart, hovedregelen er at det som står i lovteksten har størst rettskildemessig vekt. Det er viktig i vårt demokratiske samfunn at borgerne gis en forutberegnlighet. Så de kan innrette seg etter det som står i loven uten å måtte lete rundt i mange andre rettskilder. Disse hensynene er spesielt viktig med tanke på at kjøper her er en privatperson, ofte med liten juridisk innsikt. Ved tolkning av loven er det også viktig å ha dens formål i tankene.

Alt kan likevel ikke få plass i lovteksten, og da kommer forarbeidene inn som en meget sentral rettskildefaktor, og når loven er såpass ny som den er her blir forarbeidene også høyst aktuelle på dagen samfunn. Ellers er rettspraksis en meget sentral rettskilde, for det bare er domstolene (Høyesterett) som bindene kan fastslå hvordan loven virkelig er å forstå. Underrettspraksis har ikke den samme tyngden, men som sagt i mangel av andre

¹ Jf. www.cappelen-krefting.no/bok

kilder vil lagmannsrettsdommene på området være relevante. Med tanke på de andre rettskildefaktorene så blir de mer å se på som en støtte for de slutninger man kommer frem til ved tolkningen av de mer sentrale rettskildene.

3 NÅR FÅR BUSTADOPPFØRINGSLOVA ANVENDELSE?

3.1 Lovens virkeområde

Det er flere lover som er vedtatt for å ivareta forbrukerens interesser. Enkelte har en eller annen avgrensning mot bustadoppføringslova, og det gjør at det ikke alltid er like lett å vite hvilke lov som får anvendelse i det konkrete tilfelle. Det blir likevel for omfattende å gi en oversikt over alle de avgrensningene som kan vise seg, men noen avgrensninger blir det likevel naturlig å påpeke underveis i oppgaven.

Her skal vi derimot redegjøre for hvilke subjekter loven gjelder for, og i hvilke livsområder subjektene vil falle inn under loven. Det er sentralt i forhold til den videre drøftelsen at det gis en oversikt over hvilke situasjoner det kan bli aktuelt med garantier etter §§ 12 og 47. Det ville med andre ord ikke blitt en fullverdig oversikt uten dette.

3.1.1 Partene

Bustadoppføringslova gjelder kun ved forbrukerforhold, og det fremkommer av buofl. § 1:

”Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar...”

Med andre ord utelukkende der kjøperen er en forbruker og selgeren er en næringsdrivende. Er avtalen mellom to forbrukere er det avhendingslova¹ som må anvendes, og hvis begge er næringsdrivende vil det være den ulovfestede entrepriseretten

¹ Lov av 3.juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, jfr § 1-1

som regulerer forholdet. Hvem som faller inn under disse partskonstellasjonene er det likevel ikke alltid like lett å fastslå, men meget sentralt med tanke på hvem lov som får anvendelse.

3.1.1.1 Krav til kjøperen (forbruker)

For å være forbruker er det et krav om at man er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, og det følger nærmere av buofl. § 2 første ledd:

”Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.”

Lovteksten setter altså opp to kumulative vilkår som må være oppfylt. Det er altså ikke tilstrekkelig at bare ett av vilkårene er oppfylt. For det første må forbrukeren være en *”fysisk person”*. I henhold til forbrukerkjøpslovens forarbeider¹ er utgangspunktet at dette vilkåret ikke er oppfylt dersom kjøperen er en sammenslutning, selskap eller forening. (juridisk person)

Forbrukerdefinisjonen ble forandret samtidig som forbrukerkjøpsloven ble vedtatt,² og det er meningen at begrepet skal forstås på samme måte som i forbrukerkjøpsloven. Dens forarbeider³ får derfor tilsvarende anvendelse her.

Det kan likevel være at kjøperen er en fysisk person selv om det formelt sett ikke fremgår av avtalen. Det avgjørende vil da være om den enhet som står oppført i avtalen reelt sett er en egen juridisk enhet eller ikke. Så selv om det skulle være en klubb eller lignende som formelt sett står oppført i avtalen, vil det fortsatt kunne være et forbrukerkjøp.⁴ Der den juridiske enheten er et borettslag eller en annen form for forening som driver med

¹ Jf. NOU – 1993 – 27 Forbrukerkjøpslov s. 111 – 112

² Lov av 21 juni. nr. 24 (2002) lov om forbrukerkjøp (med virkning fra 1.juli 2002)

³ Se Ot. prp. nr. 44 Forbrukerkjøp s. 35 - 39

⁴ Jf. Ot. prp. nr. 44 Forbrukerkjøp s. 111

organisert virksomhet vil man derimot være utenfor bustadoppføringslova. Borettslag ble heller ikke sett på som forbruker etter den gamle bestemmelsen.¹

Annerledes blir det hvor det er tale om et boligsameie. Forarbeidene til forbrukerkjøpsloven forutsetter at boligsameier i utgangspunktet ikke er forbruker. Med unntak for små sameier med færre en fem medlemmer, hvor det vil være naturlig å anse hvert enkelt medlem som part.² Forarbeidene til bustadoppføringslova derimot sier at der det inngås en avtale med et sameie, vil det normale være å se hvert enkelt sameiemedlem som part. Det gjelder selv om et boligbyggelag eller andre handler på vegne av sameierne.³ Den løsningen som følger av loven her vil nok fortsatt gjelde. Definisjonen som forarbeidene til forbrukerkjøpsloven stiler opp er nok mer aktuell ved vanlige kjøp. Hensynet til å beskytte forbrukerens interesser gjør seg i like stor grad gjeldene her, selv om entreprenøren ikke har gjort avtalen direkte med den enkelte sameier.⁴ Nå presiserer jo også forarbeidene til forbrukerkjøpsloven at der sameie handler på vegne av det enkelte medlem vil lovens kriterium "*fysisk person*" være oppfylt.

Det andre vilkåret som må være oppfylt er således at kjøper ikke "*hovudsakleg*" må handle som ledd i "*næringsverksemd*". Mest sannsynlig har det ført til en utvidelse av forbrukerbegrepet, når det nå ikke lenger er noe vilkår at avtalen skal gjelde en bolig "*hovedsakelig til personlig bruk for*" oppdragsgiveren med familie, husstand eller omgangskrets.

Avgjørende nå er hva som er det vesentlige formålet med virksomheten eller bruken. Selv om formuleringen nå har et omvendt utgangspunkt, vil grensedragningen likevel skje på samme måte. Forarbeidene ser skjematisk på det ved å skissere opp en skala fra 0 til 100

¹ Jf. Ot.prp. nr. 21 s. 45

² Jf. Ot. prp. nr. 44 Forbrukerkjøp s. 112

³ Jf. Ot.prp. nr. 21 s. 25 og 45

⁴ Se også Norsk Lovkommentar, Lilleholt, note 16 til bustadoppføringslova § 2

prosent. Bruken som er knyttet til næringsvirksomheten må altså ikke utgjøre mer enn 50 prosent.¹

Bustadoppføringslova vil derfor nå også gjelde i situasjoner som har et blandet privat og næringsformål. Hvis for eksempel en lege som driver næringsvirksomhet kjøper en bolig under oppføring vil han være forbruker, dersom halvparten av boligen skal brukes som privat bolig. På den andre siden vil ha ikke være forbruker dersom den vesentlige delen av boligen skal brukes til legevirksomheten.

Synbarhetskravet er også tatt bort i den nye forbrukerdefinisjonen. Det er derfor ikke lenger noe krav om at entreprenøren på avtaletiden visste eller burde vist at kjøperen ikke hovedsakelig handlet som ledd i næringsvirksomhet. Forbrukerbegrepet er således blitt objektivt, ved at det ikke er avgjørende hva slags kunnskap selger har vedrørende kjøperens bruk.²

Et særlig tilfelle som kan skaper vanskelige grensespørsmål er hvor kjøperen driver med utleie eller videresalg av boliger. Spørsmålet blir hvor man skal sette grensen. På et punkt vil en slik virksomhet bli så omfattende at det ikke vil være naturlig å se på kjøperen som forbruker lenger. Nå står det verken i loven eller i forarbeidene hva som er avgjørende, men det er etter hvert etablert seg et syn i praksis at virksomheten må ha en viss økonomisk varighet og omfang. Nå til dags er det likevel mange som bruker deler av inntekten sin på investeringer, så det at vedkommende skal tjene penger vil ikke være nok i seg selv.

Som eksempel kan vi se på en kjennelse fra lagmannsretten³ hvor det ble drøftet om bustadoppføringslova fikk anvendelse på en tvist som gjaldt salg av to boliger. Det var på det rene at kjøperen skulle videreselge begge boligene, men retten kom likevel til at kjøper var forbruker, og uttalte blant annet:

¹ Jf. NOU – 1993 – 27 Forbrukerkjøpslov s. 111

² Jf. NOU – 1993 – 27 Forbrukerkjøpslov s. 112

³ LB – 2006 – 176864

”I forhold til denne definisjonen er det ikke avgjørende hvorvidt Mohammad kjøpte leilighetene med sikte på videresalg, så lenge det ikke er holdepunkter for at Mohammad har drevet med omsetning av eiendom i et slikt omfang at det er tale om utøvelse av næringsvirksomhet.”

Avgrensningen her er vanskelig, og det vil være en konkret vurdering. Kan muligens være et moment at virksomheten skattelegges for seg selv.¹ Skattelovens næringsbegrep legger blant annet vekt på om virksomheten har en viss aktivitet, varighet, omfang og om den er egnet til å gi overskudd.² Det må likevel bli en helhetsvurdering, men vi kan nok likevel slå fast at videresalg eller utleie av et par boliger ikke er nok til å falle utenfor forbrukerbegrepet.

Om denne nye bestemmelsen er en god løsning eller ikke kan diskuteres. Ordlyden har ført til en utvidelse av forbrukerbegrepet, og man har således fått en vanskelig grensedragning. Samtidig som det er hensiktsmessig å ha et klart forbrukerbegrep å forholde seg til. Forutberegnlighet er som sagt viktig på et felt som dette. Skal ikke gå noe videre inn på dette, men bare påpeke at det muligens burde være klarere regler da bustadoppføringslova skal være en forbrukervennlig lov.

3.1.1.2 Krav til selgeren (entreprenøren)

I buofl. § 2 andre ledd første setning fastslås det at entreprenøren må være en profesjonell aktør som opptrer som ledd i næringsvirksomheten:

”Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd...”

En entreprenør som utfører vennetjenester, byttearbeid eller dugnadsarbeid (innen rimelighetens grenser) faller således utenfor lovens anvendelsesområde. Slikt arbeid er ikke

¹ Jf. Norsk Lovkommentar, Kruger, note 6 til forbrukerkjøpsloven § 1

² Jf. Ot.prp. nr. 76 (2008-2009) punkt 6.8

en del av den ervervsmessige virksomheten til entreprenøren. På en annen side kan entreprenøren godt være næringsdrivende etter lovens ordlyd selv om arbeidet utføres "svart". Forbrukerens behov for vern gjør seg like sterkt gjeldene her.¹

Hvor en privatperson oppfører noen få boliger på en tomt han eier, for så å selge disse videre før ferdigstillelse vil ikke gå inn under bustadoppføringslova. Selgeren er her ingen yrkesutøver ("*entreprenør*") som inngår avtalene som ledd i en "*næringsvirksomhet*". Privat salg omfattes derfor ikke av loven,² men så fort det blir et profesjonelt preg over virksomheten vil loven her anvendes han selger til en forbruker. Spørsmålet blir hvor denne grensen går. Hvis en person driver med oppkjøp av boliger med tanke på videresalg kan det bli sett på som næringsvirksomhet. Virksomheten må ha et visst omfang og varighet, og den skatterettslige sammenhengen kan være relevant. Her er de samme momentene som ovenfor avgjørende, og det vises derfor til drøftelsen der.³ Det eneste man må være klar over at selve grensedragningen ikke blir den samme, for etter forbrukerdefinisjonen er det avgjørende at man "hovedsakelig" har handlet som ledd i næringsvirksomhet.

Når det gjelder lovens uttrykk "*entreprenør*" så skal det tolkes utvidende. Det vises seg der avtalen omfatter et kjøp av en bolig med tilhørende tomt. Entreprenøren vil her kunne være en utbygger som har engasjert et annet firma (entreprenør) til å ta for seg oppføringen av boligen, mens han selv bare står for selve salget.⁴ Den "egentlige" entreprenøren blir da bare en tredjemann i forhold til forbrukeren, og det forholdet er ikke en del av avtalen. Det er således bare utbyggeren som blir kontraktspart med forbrukeren, for loven her gjelder bare den avtalen hvor forbrukeren er kjøper.

Den entreprenøren som forestår byggearbeidene blir likevel kontraktspart med *utbyggeren*, og siden begge partene er næringsdrivende vil rettsforholdet reguleres av den ulovfestede entrepriseretten..

¹ Jf. NOU 1992:9 s. 26

² Jf. Norsk Lovkommentar, Lilleholt, note 17 til bustadoppføringslova § 2 / Avhendingslova anvendes

³ Se punkt 3.1.1.1

⁴ Se også Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000) s. 18

Lovens entreprenørbegrep omfatter således de mindre yrkesgruppene.¹ For arbeid på boligen kan også utføres av vanlige håndverkere, blant annet rørleggere, elektrikere og lignende. Det er likevel bare i de situasjonene hvor forbrukeren selv har engasjert håndverkeren at bustadoppføringslova får anvendelse. For hvis det er (hoved)entreprenøren som engasjert disse vil det ikke lenger være et forbrukerforhold²

Organisasjoner eller offentlige virksomheter vil også kunne være ”*entreprenør*” i lovens forstand, og det følger av buofl. § 2 andre ledd andre setning:

”...medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad”

Forutsetning er at organisasjonen får betaling for jobben, og arbeidet som utføres inngår i oppføringen av en ny bolig. Arbeid som blir utført av organisasjoner på dugnad vil derfor falle utenfor loven, selv om arbeidet er en del av oppføring av en ny bolig. Begge vilkårene må således være oppfylt.

3.1.2 Nærmere om begrepet ”ny eigarbustand”

For det første vil oppføring av ordinære boliger falle inn under lovens anvendelsesområde,³ og det følger også av en naturlig tolkning av buofl. § 1 første ledd:

”...om oppføring av ny eigarbustad”

Hovedregelen er med andre ord at bygget må ha et boformål. Selvstendige oppføringer av bygninger (garasjer, lysthus og lignende) som det ikke er meningen at man skal kunne bo i

¹ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 43 / NOU – 1992 – 9 s. 57

² Ulovfestede entrepriseregler anvendes

³ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 44

faller derfor i utgangspunktet utenfor lovens virkeområde.¹ Her er det likevel et unntak hvor oppføringen er en del av boligprosjektet, noe vi kommer nærmere tilbake til nedenfor.² Leiebolig er ikke en "*eigarbustad*" etter lovens ordlyd. Man er således utenfor bustadoppføringslova der forbrukeren inngår en avtale om å bare leie boligen når den er innflyttingsklar.³

Videre ligger det i uttrykket "*ny eigarbustad*" at avtalen må gå ut på en levering av en ferdig bolig.⁴ Det betyr at avtalen må gå ut på at det er entreprenøren som skal stå for prosjekteringen og oppføringen, frem til det foreligger en ferdigstilt bolig. Så det er her avtalen kommer inn. Hvis partene har avtalt at boligen skal overtas slik den står på tomten, ferdig eller ei, er det avhendingslova⁵ som får anvendelse på forholdet.

Nå er det likevel ikke slik at entreprenøren (eller underentreprenørene) må stå for hele oppføringen av boligen for at bustadoppføringslova skal komme til anvendelse.

Forbrukeren kan avtale at han skal gjøre noe av arbeidet selv. Det kan være alt fra å legge grunnmuren, til maling og tapetsering. Hvor mye av arbeidet med oppføringen av boligen som kan utføres av andre personer (andre en entreprenøren, eller de han lar arbeide for seg) før man er utenfor bustadoppføringslova vil være en konkret vurdering. Likevel er det på det rene at ytelsen fra entreprenøren i hvert fall må være så omfattende at det blir naturlig å se på arbeidet som en oppføring av en bolig.⁶

Vi kan for eksempel tenke oss en situasjon hvor forbrukeren selv forestår grunnarbeidene og oppføringen av råbygget, og så får en entreprenør til å utføre det innvendige arbeidet. Her vil entreprenørens ytelse fort kunne bli sett på som ordinære håndverkstjenester, og

¹ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 43

² Se punkt 3.1.3.1

³ Husleieloven av 26. mars. nr. 17 anvendes

⁴ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 44

⁵ Lov av 3.juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, jfr § 1-1

⁶ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 44

dermed falle utenfor bustadoppføringslova. Et klarere eksempel er der hvor avtalen gjelder et salg av en tomt, og hvor selgeren bare står for oppføringen av grunnmuren. Her vil det ikke være naturlig å si at entreprenøren påtar seg en oppføring av en ny bolig.¹

Følger også av uttrykket "*ny eigarbustad*" at boligen må være ny for at man skal komme inn under bestemmelsen her. Der boligen ikke har vært i bruk er det klart oppfylt, og det gjelder selv om den har stått ubrukt en stund. Så lenge den ikke er ferdigstilt er det heller ikke avgjørende om det i prinsippet hadde vært mulig for noen å flytte inn. Derimot hvis det virkelig har flyttet noen inn i boligen, og bodd der før den selges videre, vil det ikke være en "*ny*" bolig i lovens forstand. Nå er nok likevel denne situasjonen av mer teoretisk enn praktisk interesse, for det vil nok ikke ofte være tilfeller hvor en entreprenør flytter inn i en uferdig bolig, for så å selge den videre, samtidig som han står for arbeidet med å gjøre ferdig boligen.²

Det er likevel ikke noe krav om at boligen må være forbrukerens faste bolig. Loven får også anvendelse der boligen er vedkommendes fritidsbolig (hytte). Det følger av buofl. § 1 tredje ledd første setning:

"...ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad..."

Noe som er rimelig med tanke på at de samme hensynene gjør seg gjeldene.³ Det vil være et behov for å verne forbrukerens interesser selv om det er en fritidsbolig som oppføres. I dagens samfunn er det mange hytter som har en verdi på høyde med den faste boligen (om

¹ Jf. Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000) s. 25

² Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 44

³ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 45

ikke mer), og konsekvensen kan derfor bli like omfattende hvis entreprenøren går konkurs eller lignende.

Bestemmelsen likestiller også eierseksjonsleiligheter med en bolig.¹ Ville heller ikke vært rimelig om bare oppføringer av eneboliger ble omfattet av loven. Etter en lovendring i 2003² skal også oppføring av borettslagsleiligheter sees på som en *”eigarbustad”*. Denne type oppføring var ikke omfattet tidligere, men det er nå fastslått i buofl. § 1a første ledd at disse tilfellene fra og med 2005 (ikrafttredelse) faller inn under loven:

”Reglane..... gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, ...”

Et særlig tilfelle er hvor det foretas *”full ombygging”* av boligen. Det går frem av buofl. § 1 tredje ledd siste punktum at slike situasjoner skal sees på som en vanlig oppføring av en bolig:

”...Full ombygging skal reknast likt med oppføring.”

Full ombygging er hvor arbeidet blir sett på som så omfattende at det i praksis blir å se på som en ny bolig som oppføres. Forarbeidene trekker fram et eksempel hvor det rives ned så mye av forbrukers egen bolig at det bare er skallet som står igjen. Det omfattende arbeidet som da blir satt i gang for å bygge opp boligen igjen vil det ikke være naturlig å se på som vanlige håndverktjenester.³ Nå er slikt arbeid også uttrykkelig unntatt etter håndverkstjenesteloven,⁴ som gjelder i de situasjoner hvor en forbruker lar en yrkesutøver utføre mindre arbeid på boligen.

¹ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 45

² Føyd til ved lov av 6. juni 2003 nr. 39 (i kraft 15. aug. 2005, etter res. 17 juni nr. 603)

³ Jf. NOU 1993: 20 s. 16 og 44 / Ot. prp nr. 21 s. 45

⁴ Jf. lov av 16. juni 1989 om håndverktjenester m.m for forbrukere, jfr. § 1 fjerde ledd bokstav b

Det er dog viktig å merke seg at uttrykket "*full ombygging*" er et strengt kriterium. Hovedregelen er at avhendingslova skal anvendes ved salg av eldre boliger som blir pusset opp etter håndverkstjenesteloven. Så det må derfor noe ekstraordinært til for at ombyggingen eller moderniseringen skal falle inn under bustadoppføringslova.¹ Ikke nok at selve boligen blir solgt før arbeidet er fullført, det må noe mer til. Arbeidet må være så omfattende at det vil være naturlig at bustadoppføringslova får anvendelse.

3.1.3 De forskjellige typer kontrakter som dekkes av loven

Bustadoppføringslova gjelder for visse, bestemte avtaletyper. Ikke alle avtaler som en forbruker og en næringsdrivende inngår med en bolig som ytelse dekkes av loven.

Bustadoppføringslova anvendes bare på to type avtaleforhold.

Det første tilfelle er hvor forbrukeren eier en tomt som han vil bygge en bolig på. Han inngår så en avtale med en entreprenør om at han skal stå for oppføringen, og den avtalen får loven anvendelse på. (a – tilfellene)

I det andre tilfelle er situasjonen litt annerledes, for her er ikke forbrukeren eier av den tomten det bygges på. Avtalen går dermed ut på at forbrukeren kjøper en ny bolig som er under oppføring (eller skal oppføres), med tilhørende tomt av entreprenøren. (b – tilfellene)

Det er disse situasjonene det nå skal gis en nærmere redegjørelse av. I den anledning er det viktig å være klar over at disse to avtaletypene ikke bare er et viktig skille for om loven får anvendelse eller ikke. Det er også et sentralt skille innenfor lovens eget virkefelt. Loven opererer blant annet med forskjellige regler for disse avtaleforholdene når det gjelder garantiordningene etter §§ 12 og 47. Noe som vi kommer tilbake til senere i oppgaven.

¹ Jf. Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000) s. 29 – 30

3.1.3.1 A – tilfellene: Byggekontraktene (Entrepriseavtalene)

Vi ser først på den avtalesituasjonen hvor forbrukeren skal oppføre en bolig på sin egen tomt. Dette er en ren byggekontrakt, og vilkårene for å falle inn under lovens a - tilfelle følger av buofl. § 1 første ledd bokstav a første setning:

”a. avtale om oppføring av bygning til bustadformål...”

Det følger av *”avtale om oppføring”* at det er entreprenøren som står for oppføringen av boligen, og som sagt er det forbrukeren som har hjemmelen til tomten. Det kan være som eier, fester eller lignende,¹ så lenge det ikke er entreprenøren som har den faktiske og rettslige rådigheten over tomten det bygges på. Når det er entreprenøren som disponerer tomten vil vi være over i b – tilfellene, da avtalen være et kjøp av bolig og tomt.² Forbrukeren er med andre ord byggherren i forhold til entreprenøren i a – tilfellene. Avtalen mellom partene blir dermed ikke sett på som et direkte kjøp, men mer som en avtale som inneholder en ytelse om oppføring av en bolig.

Videre må boligen som oppføres i utgangspunktet ha et *”bustadformål”*, og det vises her til det som ble sagt ovenfor.³ Hovedregelen er som vi var inne på ovenfor at bare bygninger med et boligformål dekkes av loven. Loven har likevel et unntak som følger av buofl. § 1 første ledd bokstav a siste setning:

”... og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring...”

Alt arbeid som blir utført direkte som ledd i oppføringen av en bolig vil kunne falle inn under bustadoppføringslova,⁴ uavhengig om arbeidet blir utført selvstendige eller ikke. Det

¹ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 43

² Se punkt 3.1.3.2

³ Se punkt 3.1.2 for nærmere drøftelse av boligbegrepet

⁴ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 43

gjelder også der arbeidet ikke er en del av selve oppføringen av boligen. For eksempel hvor det bygges en frittliggende garasje i nær sammenheng (tidsmessig) med oppføringen av selve boligen kan arbeidet bli sett på som en del selve boligprosjektet. Konsekvensen blir da at forbrukeren har to avtaler som begge faller inn under bustadoppføringslova. En avtale som gjelder selve boligoppføringen, og en avtale som gjelder oppføring av en garasje.

Forarbeidene trekker frem noen momenter som kan være avgjørende. Blant annet må det særlig legges vekt på om arbeidet skal stå ferdig til samme tid som boligen, og om arbeidet er en del av den avtalen som omfatter boligen.¹ Hvis ingen av disse vilkårene er oppfylt vil arbeidet normalt sett ikke ha tilstrekkelig tilknytning til boligoppføringen, og bustadoppføringslova får dermed ikke anvendelse.

3.1.3.2 B – tilfellene: De sammensatte kontraktene

Det andre avtaleforholdet som loven regulerer er de såkalte sammensatte kontraktene. De går ut på at forbrukeren kjøper både tomt og bolig av entreprenøren. Disse situasjonene er regulert i buofl. § 1 første ledd bokstav b:

”b. avtale om rett til fast eiendom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida”

Her er det således entreprenøren som har råderetten over tomten som boligen bygges på. Det følger av uttrykket *”...fast eiendom med ny eigarbustad”*. Avtalen blir derfor i sin helhet ofte betegnet som en kjøpekontrakt, til tross for at avtalen i praksis består av en kjøpekontrakt og en byggekontrakt.

At denne type kjøp blir omtalt som ”kjøpekontrakt”, til forskjell fra a – tilfellene som er en ”byggekontrakt” kan noen ganger være en litt unøyaktig formulering. Forbrukeren vil kunne ha anledning til også her å påvirke hvordan boligen skal se ut, og da vil det i praksis bare være tomteervervet som er et kjøp etter vanlig språkbruk.

¹ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 43

Ervervet av bygget derimot vil være en byggekontrakt, men uansett får det likevel ingen innvirkning på bustadoppføringslova. For "kjøpekontrakten" vil uansett falle inn under b – tilfellene, uavhengig om forbrukeren får innflytelse i byggeprosessen eller ikke.¹

Når det gjelder tomten så er det ikke avgjørende om det er eiendomsrett eller festerett forbrukeren får, begge deler omfattes av loven. Det avgjørende er om han får en faktisk og juridisk råderett over tomten. En annen sak er at i de situasjonene han får en festerett så blir rettsforholdet mellom forbrukeren (fester) og eier av grunnen (bortfester) regulert av tomtefesteloven der bustadoppføringslova kommer til kort.²

Likevel ikke i alle situasjoner hvor forbrukeren kjøper tomt og bolig at man kan være sikker på at loven får anvendelse. Hvor det for eksempel selges en tomt med en såkalt *byggeklausul* kan det oppstå særlige tvilsspørsmål. Situasjonen er da at forbrukeren kjøper en tomt som er ubebygd, men med en klausul (ofte tinglyst på tomten) som sier at kjøperen forplikter seg til å velge mellom et antall forskjellige hustyper, som en bestemt entreprenør har å tilby. Klausulen inneholder ofte også en bestemmelse om at kjøperen forplikter seg til å inngå denne avtalen med entreprenøren innen en viss tid.

Normalt sett vil ikke bustadoppføringslova få anvendelse når avtalen og gjennomføringen av den (overskjøting og oppgjør) i første omgang bare gjelder tomten.³ At selgeren av tomten er den som også skal oppføre boligen forandrer heller ikke på dette mener Bergsåker.⁴ Avhendingslova får da anvendelse på selve tomtekjøpet. Forarbeidene gir oss ikke noe svar på hva som skal gjelde i slike situasjoner, men det som nå er sagt gir nok en rimelig løsning med tanke på det skille det her blir mellom avtalene.

¹ Jf. Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000) s. 21

² Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 43

³ Jf. Lilleholt i Norsk lovkommentar note 4 til bustadoppføringslova § 1

⁴ Jf. Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000) s. 22

Bustadoppføringslova får likevel anvendelse på den avtalen som ettertid inngås (etter han har fått overdratt tomten) med entreprenøren, i tråd med klausulen. Avtaleforholdet vil derimot ikke falle inn under b – tilfellene lenger, men under a – tilfellene. Det kommer av at forbrukeren i disse tilfellene eier tomten som det skal bygges på, og det blir således en ren byggekontrakt.

Som vi ser av bestemmelsen ovenfor må det også i a – tilfellene være en bolig som oppføres, her vises det til det som ble sagt ovenfor.¹ Videre er det et vilkår at arbeidet som entreprenøren gjør på boligen ikke er ”fullført” på avtaletidspunktet. Hvis det er tilfelle blir det avhendingslova som må anvendes på forholdet.

For det er avhendingslova² gjelder ved salg av fast eiendom. Uavhengig av om det er et hus på eiendommen eller ikke, og det trenger ikke nødvendigvis være en boligeiendom som selges. Den gjelder også for næringsdrivende, men for forbrukere er den ufravikelig. Den sentrale avgrensningen mot bustadoppføringslova er at avhendingslova for anvendelse ved kjøp og salg av ferdige boliger, og ikke avtaler om oppføring av slike. Boligen kan likevel være ny, men avtalen om kjøpet må finne sted etter at boligen er fullført for at avhendingslova skal gjelde. Der en avtale etter bustadoppføringslova inneholder en entrepriseavtale i tillegg til en kjøpsavtale, så er en avtale etter avhendingslova en ren kjøpsavtale.

Når boligen kan sees på som fullført er derfor et viktig skille ved denne type kjøp, og det er avtaletidspunktet som er det avgjørende skjæringstidspunktet for når boligen skal sees på som ferdig oppført. Problemstillingen blir derfor hvor mye av arbeidet som må være utført for at boligen kan sies å være ”fullført”. Det avgjørende vil være arten av arbeidet. Hvor det står igjen arbeid av håndverksmessig karakter (legging av gulv og lignende) som

¹ Se punkt 3.1.2

² Lov av 3.juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, jfr § 1-1

entreprenøren skal stå for, vil boligen i utgangspunktet ikke sees på som ferdig oppført. Selv om arbeidet har et begrenset omfang. Hvis det derimot står igjen mindre arbeid som ikke har håndverksmessig karakter (rydding, rengjøring, oppsetting av røykvarsler og lignende) vil boligen mest sannsynlig sees på som fullført.¹ Det blir således en konkret vurdering om det arbeid som står igjen er av håndverksmessig karakter eller ikke.

Som et eksempel kan vi se på en dom fra lagmannsretten² hvor bustadoppføringslova ble lagt til grunn for løsning av tvisten, og ikke avhendingslova. Faktum var at det arbeidet som gjensto på avtaletidspunktet var montering av utstyr som vask, WC og armaturer på et baderom, samt noen overflatearbeider i et rom i kjelleretasjen. Retten mente at det ikke var tilstrekkelig at selger skulle fullføre arbeidet før levering, og viste til forarbeidene hvor det går frem at det er avtaletidspunktet som gjelder. Videre mente retten at selv om arbeidet som gjensto var lite, kunne det likevel ikke sies å være helt ubetydelig. De konkluderte da med følgende:

”Med den ordlyd lovteksten har, og med forarbeidenes presisering av at hensikten har vært å utforme et klart og enkelt kriterium for hva som faller inn under loven, finner lagmannsretten at salget reguleres av boligoppføringsloven”

De så altså her til forarbeidene, og la vekt på at det skulle være et klart og enkelt kriterium å forholde seg til. Det er viktig på et område som her, når forbrukeren ofte er en privatperson med liten juridisk innsikt.

Boligen er også ”fullført” selv om det i ettertid oppstår mangler som entreprenøren må utbedre.³ Muligens kan dette stille seg annerledes der manglene påpekes av forbrukeren

¹ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 45

² LE – 2005 – 111427

³ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 45

ved avtaleinngåelsen. I prinsippet vil det da stå igjen arbeid som entreprenøren må utføre.¹ Forarbeidene sier ikke noe om denne problemstillingen, så det vil ikke være klart hva som gjelder.

Et særlig spørsmål er om arbeid som omfatter utearealer og fellesarealer også må være gjort ferdig før boligen kan sees på som fullført. Her er det delte meninger, og forarbeidene gir ingen avklaring. Bergsåker² mener at ved salg av eierseksjonsleiligheter, vil den andelen som inkluderer fellesarealer og utearealer være en del av ytelsen. Boligen er med andre ord ikke fullført før disse arealene også er ferdigstilt. Selv om denne situasjonen er mest aktuell ved kjøp av eierseksjoner, mener han det samme vil gjelde for andre boliger. Forutsatt at fellesarealene er en del av avtalen.

Lilleholt³ derimot mener det motsatte. At så lenge selve boligen er ferdigstilt vil det ikke være nødvendig at entreprenøren også gjør ferdig fellesarealer og utearealer, for at boligen skal være fullført i lovens forstand.

Nå er det likevel opp til domstolene å fastslå hvordan lovene er å forstå, så inntil spørsmålet har vært opp for domstolene vil det fortsatt være uklart hva som er riktig de lege lata (slik retten er).

Når det derimot gjelder de utearealer som *ikke* skal være felles med andre boliger, så er Bergsåker og Lilleholt enige om at slikt arbeid også må være fullført hvis det følger av avtalen. Tilknytningskravet her er mye sterkere enn der utearealene er felles. Det vil ikke være noen problemer med å peke ut hva som tilhører den enkelte boligen, til forskjell fra fellesarealer hvor den enkeltes andel er en mer abstrakt eierandel. Den allmenne oppfatning er nok også at det ikke vil være normalt å karakterisere et boligprosjekt som "*fullført*", hvis

¹ Jf. Lilleholt i Norsk lovkommentar note 6 til bustadoppføringslova § 1

² Jf. Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000) s. 27

³ Jf. Lilleholt i Norsk lovkommentar note 6 til bustadoppføringslova § 1

det blant annet står igjen en uferdig uteplass som etter avtalen skal være godt opparbeidet med murt peis og lignende.

Til slutt krever loven i b – tilfellene at arbeidet som skal utføres er noe som ”*entreprenøren står for*”.¹ Det betyr at selv om deler av arbeidet på boligen står igjen kan den fortsatt sees på som fullført (slik at avhendingslova anvendes), hvis arbeidet som står igjen ikke er den del av entreprenørens ytelse til forbrukeren. Så er det avtalt mellom partene at forbrukeren skal overta boligen som den står, vil arbeidet med andre ord være fullført i forhold til forbrukeren, selv om boligen praktisk sett ikke er det. ”*Entreprenørens*” arbeid er likevel ”*fullført*”.

Det må likevel presiseres at bustadoppføringslova kan få anvendelse selv om forbrukeren kjøper en bolig for å gjøre arbeid på den selv (maling og tapetsering), dersom det er avtalt at entreprenøren skal gjøre avsluttende håndverksarbeid på boligen, etter at forbrukeren har gjort sitt. Det vil da fortsatt være gjenstående håndverksarbeid, som entreprenøren skal ta seg av ved avtaleinngåelsen.²

Som vi ser er det noen flere rettslige problemstillinger som kan oppstå her, enn i a – tilfellene. Det er også denne type kontrakter som ofte blir formidlet av eiendomsめglere. Ikke uvanlig at arbeidet med å selge boligen blir satt bort av entreprenøren. Bustadoppføringslova får således stor betydning også for meglerbransjen. Når salgsjobben blir satt bort på denne måten er det meglere som forbrukeren for det meste forholder seg til. Vi skal likevel ikke gå nærmere inn på de rettslige spørsmålene i den anledning, men det er i hvert fall viktig å være klar over at en megler vil ha en omsorgsplikt overfor forbrukeren, selv om han opptre på entreprenørens vegne. Blant annet må han være oppmerksom på om garantiene etter loven blir stilt.

¹ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 44

² Se også Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000) s. 25

4 NÆRMERE OM GARANTISTILLELSEN VED KJØP AV NY BOLIG

4.1 Forholdet mellom garantiene i §§ 12 og 47

Det er en sammenheng mellom disse to garantiene, men det er likevel tale om to forskjellige garantier. Der § 12 garantien i utgangspunktet er en forutsetning for boligoppføring etter bustadoppføringslova, er § 47 garantien en sikkerhet som det bare i noen tilfeller blir aktuelt å stille, hvis det er avtalt forskuddsbetaling.

Formålet med begge garantiene er at de skal gi forbrukeren i avtaleforholdet en sikkerhet, men de to forskjellige anvendelsesområder. Det kommer blant annet fram ved at § 12 står i kapittel 2 i bustadoppføringslova, og omhandler entreprenørens plikter ved salget. Garantien etter § 47 derimot finner vi i kapittel 5, som regulerer forbrukerens plikter ved kjøpet.

Garantien etter § 12 kaller man en entreprenørgaranti, hvor formålet er å hindre at forbrukeren ikke får dekket eventuelle krav han skulle få mot selgeren under, eller etter overtakelsen av boligen. Med andre ord sikre at entreprenøren yter som avtalt. Forbrukeren vil ikke måtte betale før en slik garanti er opprettet av entreprenøren.

Garantien etter § 47 derimot er en såkalt forskuddgaranti, da den bare er aktuell hvor det er avtalt forskuddsbetaling. Formålet er å gi forbrukeren en sikkerhet for innbetalt vederlag. Slik at han ikke lider et økonomisk tap dersom entreprenøren skulle gå konkurs eller lignende.

Det er viktig å være klar over at § 47 garantien kommer i tillegg til § 12 garantien. Siden forbrukeren har rett til å holde igjen alt vederlag inntil § 12 garanti er opprettet, vil den være en forutsetning for § 47. Det vil altså ikke bli aktuelt (eller nødvendig) for entreprenøren å opprette en forskuddsgaranti når forbrukeren likevel ikke kommer til å innbetale noe forskuddsbeløp.

4.2 Entreprenørgarantien etter bustadoppføringslova § 12

4.2.1 Formålet med regelen

Formålet er å styrke forbrukerens rettstilling i de tilfeller hvor han ikke får dekket sitt krav hos entreprenøren. Årsaken til han ikke får erstattet sitt tap hos entreprenøren kan være at vedkommende har gått konkurs, eller rett og slett ikke er betalingsvillig. Meningen er da at garantien aktualiseres, og dekker kravet så langt det lar seg gjøre (kan være at kravet overstiger garantiens størrelse).

4.2.2 Hva dekker garantien?

Garantien er ment å dekke alle slags misligholdskrav som forbrukeren kan risikere å få mot entreprenøren, og som følger av avtaleforholdet mellom partene. Det kan være alt fra tilbakebetaling av vederlag der forbrukeren hever avtalen, erstatning ved mangler eller forsinkelse også videre. Med andre ord vil den dekke alle økonomiske krav forbrukeren kan gjøre gjeldene mot entreprenøren etter avtalen eller loven.

4.2.3 Når er selger pålagt å stille garanti?

Entreprenøren har ikke plikt til å stille denne garantien i alle situasjoner. Det følger nærmere av buofl. § 12 første ledd i hvilke tilfeller han plikter å opprette garanti:

”Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.”

Hovedregelen er at garanti ”skal” stilles av entreprenøren i avtaleforhold etter loven her, og det vil ikke være adgang til å avtale seg bort i fra denne plikten.¹ Likevel gir loven et unntak dersom vederlaget ikke overstiger to ganger grunnsummen etter folketrygden.² Entreprenøren behøver derfor ikke å stille en garanti når boligen eller arbeidet som utføres

¹ Jf. ufravikelighetskravet i buofl. § 3

² Pr. 1. mai 2009 pålydende 72 881,-

ikke overstiger 145 962 kroner. Formålet med en garanti gjør seg ikke like sterkt gjeldene ved små beløp, og det ville heller ikke vært rettsøkonomisk lønnsomt å kreve garanti for alt arbeid som utføres på et boligprosjekt. Det hadde for eksempel blitt mye unødvendig jobb for en rørlegger, dersom han måtte stille garanti for hver eneste lille jobb han gjorde i tilknytning til en bolig.

Ved et kjøp som går inn under b – tilfellene (kjøp av bolig og tomt) vil det dog i praksis sjeldent være noen mulighet for entreprenøren å komme unna § 12 garantien. Det kommer av at det ikke er mange boliger i dag som koster mindre enn denne beløpsgrensen. I a – tilfellene (byggekontraktene) derimot får blir det mer aktuelt. For det er her forbrukeren selv kan inngå avtaler med forskjellige håndverkere (entreprenører) om oppføring av boligen.

Hvis vi setter det på spissen vil en slik situasjon teoretisk sett kunne medføre at forbrukeren ikke kan kreve at det blir stilt garanti overhodet ved oppføringen av boligen. Hvis ingen av avtalene som inngås av forbrukeren overstiger beløpsgrensen vil det kunne være tilfelle. I praksis derimot er nok situasjonen den at noen utfører arbeid under beløpsgrensen, mens en eller flere entreprenører må opprette garanti fordi de kommer over beløpsgrensen.

4.2.4 Nærmere om hvilke tidspunkt garantien må foreligge?

Når garantien må opprettes følger ikke direkte av loven, og heller ikke forarbeidene gir noe godt svar på hva som skal gjelde. Utgangspunktet er i hvert fall at forbrukeren ikke plikter å yte entreprenøren noe vederlag før garanti er stilt og dokumentert. Dette blir drøftet nærmere nedenfor.¹

Mange vil da kanskje mene at grensen for når garantien må opprettes er tidspunktet for den første innbetalingen. Garantien formål tilsier imidlertid at den nok må stilles enda tidligere. Erstatningskrav vil kunne oppstå allerede fra partene inngår avtalen. For fra avtaleinngåelsen til forbrukeren skal foreta første innbetaling kan entreprenøren i verste fall

¹ Se punkt 4.2.10

ha gått konkurs. Har forbrukeren da hatt utgifter som relaterer seg til avtalen (for eksempel hyret arkitekt eller lignende) vil han ha et erstatningskrav mot entreprenøren.

Det vil da være logisk at garantien opprettes fra det tidspunkt hvor forbrukeren kan få et erstatningskrav mot entreprenøren. Garantien burde derfor stilles senest ved avtaleinngåelsen.¹ Justisdepartementet har også kommet med sin mening i en tolkningsuttalelse,² etter at kredittilsynet ba om lovavdelingens syn på spørsmålet. Departementet støtter seg til lovforarbeidene, og formålet med garantien. De legger til grunn at entreprenøren plikter å stille garanti umiddelbart etter avtaleinngåelsen, og uttaler så følgende:

”garantien skal stilles på et så tidlig tidspunkt at garantien vil innebære en reell sikkerhet for forbrukeren”

I en dom fra lagmannsretten,³ som gjaldt en tvist om forståelsen av en avtale etter bustadoppføringslova, så uttalte retten følgende:

”Lagmannsretten legger til grunn som det klare utgangspunkt at en slik garanti skal stilles umiddelbart etter avtale er inngått. I praksis vil slik garanti bli stillet i kontraktsmøte mellom partene, vanligvis kort tid etter at tilbud og aksept foreligger”

Vi har også to saker fra klagenemnda for eiendomsmeglingstjenester som støtter opp om departementets syn. De legger likevel til at det foreligger en praksis om at 14 dager etter avtaleinngåelsen er tilstrekkelig, med tanke på at det kan ta litt tid før en garanti lar seg stille.⁴

¹ Jf. Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000) s. 64

² Jf. tolkningsuttalelse av 6. okt. 2006

³ LF – 2008 – 161748

⁴ Jf. sak KEM – 2008 – 154 / KEM – 2009 – 62

Så selv om det ikke sies noe uttrykkelig verken i loven eller i forarbeidene må det nok nå sees på som avklart at § 12 garantien må opprettes så tett opp mot kontraktsinngåelsen som det er mulig. I hvert fall frem til domstolene sier noe annet, eller det uttrykkelig blir tatt inn i loven hva som skal gjelde.

4.2.5 Garantiens omfang

For å finne ut hvor stort beløp garantien må dekke opererer loven med en prosentsats. Størrelsen på garantien vil derfor ikke være lik i alle situasjoner. Den kan for det første variere avhengig av om avtalen faller inn under a – tilfellene (byggekontraktene), eller under b – tilfellene (bolig og tomt). For det andre er prosentsatsene forskjellig før og etter overtakelsen av boligen. Det er likevel samme garantien vi har å gjøre med, og det viser der det foretas en utbetaling under garantien før overtakelsen. For garantibeløpet vil da reduseres tilsvarende etter overtakelsen, slik at muligheten for å få dekket eventuelle krav reduseres i takt med utbetalingene.¹ Hva de eksakte prosentsatsene er i de forskjellige tilfellene kommer vi tilbake til nedenfor.

Når entreprenøren først har en plikt til å stille en § 12 garanti så vil han ikke kunne gyldig avtale med forbrukeren at det skal være en lavere prosentsats enn det som følger av loven,² Men det hindrer likevel ikke at det avtales en høyere prosentsats.

Uavhengig av hvilke avtaletype vi har å gjøre med, vil størrelsen på garantibeløpet avhenge av størrelsen på vederlaget. Forarbeidene legger til grunn at det er det beløpet som partene har blitt enige om ved avtaleinngåelsen som er det avgjørende. Senere justeringer av vederlaget på grunn av tilleggsarbeid eller lignende gjør ikke at garantibeløpet økes tilsvarende.³ Ved kjøp av borettslagleiligheter bør nok vederlaget som garantien regnes ut i fra være det samme som summen av forbrukerens andel, innskudd og del av fellesgjeld.⁴

¹ Jf. Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000) s. 63 / Lilleholt, Norsk Lovkommentar til buofl. § 12, note 55

² Jf. lovens ufravikelighet i buofl. § 3

³ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 52

⁴ Jf. Lilleholt, Norsk Lovkommentar til buofl. § 12, note 54

For hvis ikke det hadde vært tilfelle ville garantien blitt altfor lav i forhold til den reelle verdien på boligen.

4.2.5.1 Garantiens omfang i a – tilfellene

Når det gjelder a – tilfellene skal garantien minst tilsvare fem prosent¹ av vederlaget, i tiden før forbrukeren har overtatt boligen. Det følger av buofl. § 12 andre ledd første punktum hvor det sies at garantien må:

”... dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget...”

Denne perioden strekker seg da fra avtaleinngåelsen, og frem til overtakelsen av boligen. Etter at forbrukeren har overtatt boligen kan entreprenøren på sin side velge å senke garantibeløpet til tre prosent² av det avtalte vederlag. Det følger av buofl. § 12 andre ledd siste punktum:

”...For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget.”

Garantidekning er således høyere før overtakelse. For det er her det fare for det ikke blir noe boligbygging, ved at entreprenøren går konkurs eller lignende. Derfor vil det generelt sett kunne bli større økonomiske tap før overtakelsen.³ Har forbrukeren overtatt boligen er det ”bare” mangelskrav som eventuelt vil oppstå, boligen har han jo overtatt.

¹ Høringsforslag: ti prosent

² Høringsforslag: fem prosent

³ Jf. NOU 1992:9 s. 36

4.2.5.2 Garantiens omfang i b – tilfellene

Ved b – tilfellene er prosentsatsen den samme som ved a – tilfellene *etter* at forbrukeren har overtatt boligen. Garantien skal således også her være på minst tre prosent¹ av det avtalte vederlag. Det går frem av buofl. § 12 tredje ledd første punktum som sier:

”For avtaler som omfatter rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b).....og dekkje ein sum som minst svarar til tre prosent av vederlaget...”

Garantisummen vil likevel generelt sett bli større enn i a – tilfellene. Årsaken er at garantien her regnes ut i fra vederlaget på tomten og boligen. Det vil den ikke bli der forbrukeren eier tomten fra før. Så der garantien i a – tilfellene vil tilsvare tre prosent av verdien på boligen, vil garantien i b – tilfellene reelt sett tilsvare tre prosent av boligen, og tre prosent av tomten.

Før overtakelsen av boligen er det i b – tilfellene ikke nødvendig for entreprenøren å stille en høyere garanti enn to prosent² av vederlaget. Prosentsatsen er altså tre prosent lavere enn i a – tilfellene. Regelen om dette finner vi i buofl. § 12 tredje ledd annet punktum:

”...For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere to prosent av vederlaget...”

Grunnen til at den er lavere her er at forbrukeren ikke har noen plikt til å innbetale forskudd, dersom entreprenøren ikke først har sikret innbetalingen med en garanti, eller overført hjemmelen til tomten i henhold til § 47 annet ledd. Hvordan disse reglene forholder seg kommer vi nærmere tilbake til nedenfor.³

¹ Høringsforslag: fem prosent

² Forslag: tre prosent

³ Se punkt 4.3.5

Her skal vi bare se på årsaken til at lovgiver har valgt å sette prosentsatsen lavere før overtakelsen når det gjelder kjøp som omfatter bolig og tomt, men ikke ved en ren boligoppføring. Faktum er som sagt at garantien blir regnet ut i fra det avtalte vederlag, som her tilsvarer verdien på tomt og bolig. Denne verdien legges til grunn uavhengig av om forbrukeren har fått overført hjemmelen til tomten, eller det er stilt en § 47 garanti.¹ Det betyr at forbrukeren allerede har en sikkerhet for tomten. Så hvis prosentsatsen ikke hadde vært lavere her, ville garantien blitt høyere enn nødvendig for å gi den samme beskyttelse som man får i a – tilfellene.

Nå derimot er sikkerheten tilnærmet lik, fordi vederlaget som prosentsatsen regnes ut i fra er høyere enn verdien på boligen. Det er således ikke behov for en ekstra beskyttelse for tomten, når den allerede er sikret ved hjemmelsoverføring eller garanti etter § 47.

4.2.6 Garantien varighet

Uavhengig av om hva slags avtale vi har å gjøre med skal garantien gjelde i to år² etter overtakelsen av boligen. For a – tilfellene følger det av buofl. § 12 andre ledd første punktum:

”Garantien skal gjelde fram til to år etter overtakinga...”

For b – tilfellene derimot kommer det frem i buofl. § 12 tredje ledd første punktum:

”For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til to år etter overtakinga...”

Det er således viktig å vite når den faktiske overtakelsen finner sted, da det er fra dette tidspunkt to års perioden løper fra. Hovedregelen er at overtakelsen skjer ved overtakelsesforretning i henhold til bustadoppføringslova § 14 første ledd. Forbrukeren blir

¹ Jf. Lilleholt, Norsk Lovkommentar, note 56 til bustadoppføringslova. § 12

² Høringsforslag: fem år

således eier av boligen når han har hatt en befaring med entreprenøren.¹ Det følger av lovens § 15 første ledd. Her er det likevel et unntak dersom forbrukeren har valgt å flytte inn før overtakelsesforretningen. Boligen sees da på som overtatt av forbruker i det boligen er fullført, se § 14 annet ledd.

Når garantien først er opprettet har ikke garantisten noen mulighet til å trekke tilbake eller si opp avtalen. I hvert fall ikke etter at garantien har kommet til forbrukerens kunnskap.² Det følger som sagt også av loven at garantien skal gjelde i to år etter den faktiske overtakelsen. Noe som betyr at det ikke vil bli noen avkorting i garantitiden, selv om det skulle vise seg at boligen blir forsinket. Det fører til at den *totale* lengden på garantien vil variere i det konkrete tilfelle. Den vil variere med tanke på avtaletype, og den vil også variere avhengig av når avtalen ble inngått mellom partene.

I a – tilfellene for eksempel vil avtalen som regel bli inngått før oppføringen starter. Blir byggeprosessen da forsinket vil varighet på garantien kunne bli mye lenger enn to år. Til forskjell fra i b – tilfellene hvor det kan være situasjoner der avtalen inngås kort tid før boligen forventes å være ferdig. Garantien vil da bare få en varighet på litt over to år.

I utgangspunktet følger garantien også med ved overdragelsen dersom forbrukeren selger boligen før den er fullført. Det følger av den alminnelige regelen i norsk rett som sier at en garanti følger med ved overdragelsen av den fordring garantien er knyttet til.³ Denne løsning er også i tråd med departementets klargjøring i høringsutkastet.⁴ De legger vekt på at forarbeidene, og reelle hensyn ikke gir noen holdepunkter for at garantien ikke skal gjelde i forhold til kjøper 2. De mener derfor at ordlyden i bustadoppføringslova er vid nok til å omfatte direktekrav etter avhendingslova § 4 – 16.

¹ Befaring er et møte i boligen mellom kjøper og selger (eller representanter av disse) for å se om alt er i orden før nøkkelen gis til forbrukeren.

² Jf. avtaleloven § 7

³ Jf. Bergsåker, Pengekravsrett (1994) s. 96

⁴ Jf. Justis- og Politidepartementets høringsforslag (okt. 2008) saksnr. 200802808 s. 11

Et tvilsomt spørsmål er om garantisten har mulighet til å ta forbehold om at garantien bare skal gjelde overfor den opprinnelige kjøper, eller at overdragelse av garantien må ha godkjennelse. Garantierklæringen går foran loven når en slik avtale ikke strider mot bustadoppføringslova § 12 eller andre ufravikelige regler sier Bergsåker¹ Departementet mener derimot at når bustadoppføringslova er en ufravikelig lov, så taler det for at kjøper 2 kan rette krav mot garantisten også i slike tilfeller. Det er likevel ikke opplagt hva som vil gjelde her, og det er jo også derfor det foreslås en klargjøring i loven.

Det kan likevel oppstå særlige problemstillinger ved videresalg når boligen ikke er fullført, og selgeren er forbruker. Blir boligen solgt for et høyere beløp enn det forbrukeren betalte, vil kjøper 2 overta en garanti som ikke er i tråd med det vederlaget han har betalt. Av denne grunn burde man tenke seg godt om før man kjøper en bolig under oppføring der selger er forbruker. Bustadoppføringslova gjelder som sagt ikke i disse tilfellene.

4.2.7 Garantiens form

Garantiens form er også den samme i a og b tilfellene. Det normale vil være at garantien stilles av entreprenøren i form av en selvskyldnergaranti, og det følger således av buofl. § 12 femte ledd første punktum:

”Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande...”

Entreprenøren får da en garantist (bank)² til å stå inne for det aktuelle beløp i to år etter overtakelsen av boligen. I gjengjeld må entreprenøren som oftest innbetale en årlig premie til banken, og eventuelt også gi dem pant i eiendeler som en ekstra sikkerhet.

4.2.7.1 Deponering – et alternativ til garantistillelse

Entreprenøren gis et alternativ til det å opprette garanti. Han kan velge å deponere det beløpet som tilsvarer garantien. Regelen finner vi i buofl. § 12 femte ledd annet punktum:

”...Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum...”

¹ Jf. Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000) s. 70

² Se punkt 4.2.8

Det skjer ved at entreprenøren overfører det aktuelle beløp på en sperret konto, som opprettes hos en bank eller lignende.¹ Det er spesielt viktig at denne kontoen er sperret slik at entreprenøren ikke har noe mulighet til å råde over beløpet i den perioden de står der. Beløpet skal derfor stå uavkortet på kontoen så lenge sikkerhetsstillelsen løper. Bortsett fra i de tilfeller hvor forbrukeren har krav på en utbetaling for å få dekket et erstatningskrav mot entreprenøren.

Det er både fordeler og ulemper med disse to måtene å stille sikkerhet på etter § 12. Hva som passer best for den enkelte entreprenør kan variere. Hvor det opprettes en selvskyldnergaranti trenger man ikke å binde opp midler under og etter boligbyggingen, og mange ser nok på dette som det gunstigste alternativet. Entreprenøren vil da ha mest mulig midler tilgjengelig i det han setter i gang byggingen. Noe som er ofte er viktig med tanke på at det koster en del å bygge en bolig.

Ved deponering derimot er det entreprenørens egne midler som overføres til banken. Det blir derfor ikke noe krav om at man må stille en pantesikkerhet, som ved en selvskyldnergaranti. Det er ofte gunstig for de som ikke har så mye eiendeler å pantsette, men likevel har en del egenkapital. Derimot fører deponering til at aktiva blir bundet opp i to år etter overtakelsen, og det er det ikke alle som ønsker.

4.2.8 Hvem kan stå som garantist?

Garantisten må være en finansinstitusjon med rett til å tilby denne type garantier her i Norge, og det samme gjelder der beløpet blir deponert. Buofl. § 12 femte ledd gir oss den regelen:

”Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansinstitusjon som nemnd i første punktum på tilsvarande vilkår.”

¹ se punkt 4.2.8

Hva som nærmere er en finansinstitusjon følger av lov om finansieringsvirksomhet.¹

Banker og forsikringsselskap er de aktørene som vil være mest aktuelle her. Det er ikke nødvendig at det er en norsk virksomhet, så lenge finansinstitusjonen har rett til å tilby den sikkerheten som følger av § 12. Finansvl § 1 – 4 likestiller kredittinstitusjoner som befinner seg i EØS – området, med norske institusjoner.

Entreprenøren kan derfor ikke gyldig avtale at han deponerer et beløp hos et eiendomsmeglingsselskap. Det vil ikke oppfylle lovens krav til deponering, da et meglerselskap ikke er en finansieringsinstitusjon etter finansvl. § 1 – 3. Forbrukeren kan således holde igjen vederlaget dersom entreprenøren ikke deponerer beløpet i en finansieringsinstitusjon (bank). At det deponerte beløpet settes inn på en klientkonto som er opprettet i en finansinstitusjon forandrer heller ikke dette. Det vil fortsatt ikke være en finansieringsinstitusjon som ”disponerer” kontoen, for den vil stå i meglerselskapets navn.

4.2.9 Garantistens forpliktelser

Garantisten vil ikke kunne ta forbehold i garantiavtalen² om at ansvaret skal avkortes dersom entreprenøren misligholder avtalen, for eksempel ved manglende premieinnbetaling eller lignende. Det følger av buofl. § 12 fjerde ledd første punktum, som lyder som følger:

”Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side ...”

Lovgiver ser det altså som urimelig at entreprenørens eventuelle misligholdelser skal få konsekvenser for den parten garantiavtalen er opprettet for, her forbrukeren, og som ikke kan bebreides. Hvis så hadde vært tilfelle ville det også vært et innhogg i lovens ufravikelighet.³

¹ Lov 10. juni 1988 nr. 40 om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner (finansvl) jfr. § 1-3

² Dette er avtalen mellom entreprenøren og *garantisten*

³ Jf. bustadoppføringslova § 3

Garantisten kan heller ikke sette opp en frist for når forbrukeren skal gi melding om kravet til dem. Så lenge forbrukeren har gjort kravet gjeldene i tide overfor entreprenøren vil han altså ha kravet i behold. Den regelen finner vi i buofl. § 12 fjerde ledd andre punktum:

”...Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren...”

I den anledning vil det være tilstrekkelig at forbrukeren gir melding om kravet til entreprenøren enten i tilknytning til overtakelsen, eller i hvert fall før garantiperioden har gått ut.

Meldingen til entreprenøren kan være muntlig, men bevismessige hensyn tilsier at den bør være skriftlig. Etter lovens § 12 fjerde ledd tredje punktum bør nok forbrukeren også spesifisere kravet før toårsfristen er utløpt. Slik at garantisten får vite hva kravet går ut på (mangler, prisavslag, heving etc.). Derimot er det nok ikke nødvendig for forbrukeren å stadfeste et konkret beløp.¹

Det som hittil er sagt om garantistens forpliktelser i forhold til forbrukeren må likevel presiseres nærmere. For bestemmelsen i buofl. § 12 fjerde ledd tredje punktum har gjort at garantisten har en mulighet til å få ”luket” ut enkelte krav:

”...Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.”

Det var nok ikke det lovgiver hadde i tanken da denne bestemmelsen ble vedtatt, men det har nå blitt realiteten. Garantisten kan rette en forespørsel til forbrukeren etter at fristene er ute, om hvilke krav som er gjort gjeldene overfor entreprenøren. Velger forbrukeren å svare på denne forespørselen vil han bli bundet av sitt svar.² Det betyr at de krav som ikke inngår

¹ Jf. Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000) s. 65

² Jf. Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000) s. 65

i svaret, faller bort i forhold til garantisten. Det gjelder selv om kravet er meldt i rett tid til entreprenøren.

I forhold til entreprenøren faller selvfølgelig ikke kravet bort. Forbrukeren kan derfor fortsatt gjøre kravet gjeldene mot han. Det er likevel ikke den store trøsten, hvis entreprenøren likevel ikke er søkegod. For har han måttet gå på garantisten for å få dekket sitt krav, vil det ofte være grunnet i at entreprenøren ikke kan eller vil dekke kravet.

Krav som forbrukeren tidligere har meldt til garantisten kommer han seg likevel ikke unna, og mest sannsynlig heller ikke krav som garantisten visste var meldt til entreprenøren.¹ Denne interpellasjonsregelen fører således til at forbrukeren vil kunne bli bedre stilt dersom han velger å ikke svare på henvendelsen. Det følger av en naturlig tolkning av uttrykket *"Har han svart..."* at forbrukeren ikke har en plikt til å svare på en slik henvendelse fra garantisten.²

Uansett hvordan entreprenøren velger å stille denne sikkerheten (som garanti eller deponering) er det de samme regler som gjelder ved aktualiseringen av den. Viser det seg at entreprenøren ikke vil eller kan dekke forbrukerens krav, kan han kreve utbetaling fra garantien eller deponeringen. Selv om entreprenøren protesterer på at forbrukeren har et berettiget krav.

Eneste vilkåret som må være oppfylt er at forbrukeren først har gjort kravet gjeldene overfor entreprenøren, etter de regler som følger av bustadoppføringslova.³ Entreprenøren har med andre ord krav på å få en rimelig frist til å utbedre eller betale kravet selv, før forbrukeren kan gå på garantisten.

Forbrukeren kan likevel ikke alltid være sikker på at garantisten utbetaler det beløpet som han mener han har krav på. Garantisten kan i utgangspunktet velge å ikke dekke kravet,

¹ Jf. Lilleholt, Norsk Lovkommentar, note 58 til bustadoppføringslova. § 12

² Jf. Lilleholt, Norsk Lovkommentar, note 58 til bustadoppføringslova. § 12

³ Jf. Rt.1993 s.1053 - kausjonerer det for krav som springer ut av mislighold må kreditor (forbrukeren) først gjøre misligholdet gjeldene overfor hoveddebitor (dvs. entreprenøren) /Bergsåker, Kjøp av ny bolig s. 67

dersom de mener kravet ikke er berettiget. Det er likevel en risiko å ta.¹ For viser det seg i ettertid at de tok feil, kan de risikere også å måtte betale renter fra det tidspunkt pengene egentlig skulle vært utbetalt. Er situasjonen motsatt derimot. Forbrukeren har mottatt en uberettiget utbetaling, som det i ettertid viser seg at han ikke har hatt krav på, ja da vil det være forbrukeren som må tilbakebetale med renter.

Det er en del bankgarantier som inneholder en såkalt ”tvisteklausul” Det går ut på at tvisten mellom forbrukeren og entreprenøren må blitt løst ved en rettskraftig dom eller lignende, for at garantisten skal ha en utbetalingsplikt. En slik tvisteklausul vil dog ikke kunne gjøres gjeldene overfor forbrukere etter bustadoppføringslova. Lovens § 12 er som sagt ufravikelig.²

Utbetaling(e) under garantien vil etter alminnelig oppfatning være pengekrav.³ Så kan forbrukeren selv velge om han vil engasjere en ny entreprenør til å utføre det resterende arbeidet, eller utbedre manglene. Garantistens plikter i forhold til kravet er med andre ord over i det beløpet er utbetalt.

Når det foretas utbetalinger under garantien (eller deponeringen), så vil det som sagt føre til en tilsvarende reduisering av garantibeløpet. Det vil derfor teoretisk sett kunne være situasjoner hvor det ikke er noe igjen av garantien etter overtakelsen boligen, fordi hele garantien allerede er utbetalt.⁴ Det vil likevel bare være mulig i a – tilfellene. For det er her prosentsatsen reduseres fra fem til tre prosent. Så har forbrukeren fått utbetalt tre prosent av vederlaget før overtakelsen, er garantien brukt opp.

To år etter overtakelsen av boligen vil forbrukeren ikke lenger ha krav på en sikkerhet etter § 12. Der den er gitt som en selvskyldnergaranti opphører den ved at garantisten sier opp avtalen. Er den stilt som en deponering blir det litt annerledes, for her er det entreprenørens

¹ Jf. Rt. 1998 s. 740 på s. 748 / Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000) s. 68

² Jf. Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000) s. 67

³ Jf. Lilleholt, Norsk Lovkommentar til buofl. § 12, note 53

⁴ Se punkt 4.2.5

egne midler som er stilt som sikkerhet. Det som er igjen av beløpet må derfor tilbakebetales til entreprenøren.¹

4.2.10 Forbrukerens rettigheter når garanti ikke blir opprettet

Som vi så vidt var inne på ovenfor gir bustadoppføringslova forbrukeren en rett til å holde tilbake alt vederlag dersom entreprenøren ikke klarer, eller er villig til å opprette § 12 garantien. Entreprenøren vil heller ikke kunne kreve at forbrukeren innbetaler forskuddsbeløp² før denne er stilt. Det har loven en regel om i buofl. § 12 sjette ledd:

”Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.”

Har forbrukeren likevel innbetalt forskuddsbeløp. Så blitt klar over at § 12 garanti ikke er stilt, kan han fortsatt gjøre gjeldene tilbakeholdsretten for de resterende betalinger. Derimot vil manglende garanti sannsynligvis ikke gi forbrukeren en rett til å kreve tilbakebetalt beløp som allerede er overført.³ Ordlyden hjemler i hvert fall bare en rett til å holde igjen vederlag fram til garanti er stilt, men ikke en rett til å få tilbakebetalt vederlag.

Tilbakeholdsretten gjelder også hvor det er avtalt at beløpet skal innbetales til en eiendomsmeglers klientkonto. Forbrukeren kan derfor nekte å overføre beløp til en slik konto Uansett om forutsetningen er at beløpet skal bli stående der uten at noe utbetales til entreprenøren, før overtakelsen. Unntak kan dog tenkes der forbrukeren fortsatt har *full råderett* over midlene, og entreprenøren eller hans konkursbo ikke har noen mulighet overhodet til å få utbetalt beløpet uten forbrukerens uttrykkelige samtykke.⁴

Formålet med en slik tilbakeholdsrett er å sikre at forbrukerens får en garanti, og å legge press på entreprenøren til å gi en sikkerhet på tidligst mulig tidspunkt. For jo raskere

¹ Se også www.cappelen-krefting.no/bok/d-kap2 s. 11

² Se punkt 4.4

³ Jf. Lilleholt, Norsk Lovkommentar til buofl. § 12, note 63

⁴ Jf. Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000) s. 75

entreprenøren er til å opprette § 12 garantien, jo forttere kan han få inn forskuddsbetaling fra forbrukeren.¹

Selv om terminbeløpene er forfalt har forbrukeren sin fulle rett til å holde tilbake betalingen uten at dette blir sett på som et kontraktsbrudd fra hans side. De rettighetene som buofl. § 55 gir entreprenøren ved forsinket betaling vil derfor ikke kunne anvendes. Skulle entreprenøren likevel velge å stanse arbeidet fordi han ikke får betaling, så vil det bare føre til at forbrukeren får et krav på dagmulkt etter buofl. § 18, for den forsinkelse som i tilfelle oppstår.

Det vil altså i prinsippet være et avtalebrudd fra entreprenørens side dersom garanti ikke blir opprettet. Nå vil en viss forsinkelse fra entreprenørens side sjelden få andre konsekvenser enn forbrukers rett til å holde tilbake vederlaget. I særlige situasjoner kan han likevel få en hevingsrett etter bustadoppføringslova § 20. Det kommer av at de vanlige reglene om forsinkelse får anvendelse så langt de passer, i henhold til § 17 tredje ledd. Når det er sagt vil det ikke bli noe boligoppføring dersom entreprenøren er avhengig av forskuddsbetaling fra forbrukeren for å kunne starte byggingen, og han samtidig ikke klarer å stille § 12 garanti.

4.3 Gir § 12 et godt nok vern for forbruker? – De lege ferenda betraktninger

4.3.1 Er vernet etter § 12 tilstrekkelig i forhold til behovet?²

Vi har ingen kontrollordninger som ser til at garanti blir opprettet slik som i Sverige. Hvor entreprenøren ikke får byggetillatelse før myndighetene har fått dokumentasjon på at sikkerhet er stilt.³ Her bruker likevel de fleste entreprenører ”Norske Standardkontrakter”, som er i tråd med reglene i bustadoppføringslova.⁴ Så generelt sett blir nok garantien i hvert fall opprettet i de fleste tilfeller. Selv om forbrukerrådet har erfaring med at det ikke alltid fremlegges dokumentasjon på at garanti er stilt.⁵

¹ Se nærmere punkt 4.4

² Forholdene i april 2010 som drøftes

³ Justis- og Politidepartementets (lovavdelingen) høringsforslag/ saksnummer 200802808 s. 7

⁴ Se punkt 2.1

⁵ Jf. Forbrukerrådets svar på Justis – og Politidepartementets høringsforslag.

Entreprenøren vil også gjøre seg selv en bjørnetjeneste dersom han ikke oppretter en garanti. Blir forbrukeren i ettertid klar over sine rettigheter, kan han som sagt holde tilbake fremtidig betalinger i påvente av § 12 garanti. Entreprenøren kan dermed risikere å sitte igjen med en halvferdig bolig som han ikke får betaling for, samtidig som han ikke har midler til å få fullført boligen.

Mange vil nok også hevde at garantiordningen etter § 12 ikke gir forbrukeren den beskyttelse han har behov for. I praksis kan garantibeløpene være for lave selv ved moderate krav. Som et eksempel vil to millioner kroner i kontraktssum kun utgjøre 60.000 kroner i garantibeløp i de to årene etter overtakelsen. Er det gjort utbetalinger under garantien før overtakelsen, vil beløpet være enda lavere også.¹

Faktum er at de fleste byggefeil som oppstår i nye boliger i dag ikke vil vise seg før garantiens varighet (2 år) har utløpt. Ifølge professor Svein Bjørberg ved NTNU vil bare 10 til 15 prosent av byggefeilene bli oppdaget før det er gått seks år.² Dette er feil som fukt, sopp og råte, som det ofte tar tid før man oppdager. NBI som har kartlagt byggeskader i 50 år konkluderer også med at byggebransjen ikke klarer å ta lærdom når det gjelder fuktskader. Statistikken viser at i årene fra 1988 til 2002 var tre fjerdedeler av alle byggeskader vann og fuktskader.³

Garantien i dag⁴ vil derfor ikke gi forbrukeren den sikkerhet som formålet tilsier han burde ha. Det hjelper lite å ha en reklamasjonsfrist på fem år hvis entreprenøren uansett ikke kan eller vil utbedre skaden. Ved denne type byggefeil vil ofte reklamasjonsfristen også ha gått ut. Forbrukeren vil med andre ord kunne risikere å stå uten garanti, og uten mulighet for å reklamere. Det er derfor forbrukerrådet mener man også må få en lengre reklamasjonsfrist ved oppføring av nye boliger.⁵

¹ Se punkt 4.2.5 og 4.2.9

² Jf. forbrukerportalen.no/Artikler/2009//1232034078.18

³ Jf. www.byggaktuelt.no/content.asp?ContentId=960

⁴ April 2010

⁵ Jf. forbrukerportalen.no/artikler/2009/1232034078.18

Det vil nok derfor være på det rene at en økning av garantien i varighet og omfang er på sin plass. Med tanke på de store konsekvensene det kan få for den enkelte forbruker når problemene oppstår. Hva departementet foreslår, og hva de enkelte høringsinstansene mener om forslaget kommer vi tilbake til nedenfor.

Det skal bare først påpekes at når garantien nå foreslås endret, så kommer det av at myndighetene har sett seg lei av alle de byggefeilene som oppstår på nybygg. Det kan da være et moment mot en for høy økning av garantien at myndighetene også har satt i gang andre tiltak for å få ned antall byggefeil.

Blant annet kommer det en ny plan og bygningslov, som trer i kraft fra og med 1. juli 2010. Her skjerpes fokus på kvalitet i byggesaken, vurderingen av foretak skal bli bedre, og det skal brukes mer uavhengig kontroll. Myndighetene skal også føre et bedre tilsyn med byggetiltakene. Det er som sagt viktig at det er en balanse mellom partene, selv om det er en forbrukerlov.

4.3.2 Nærmere om høringsforlaget

I 2008 sendte lovavdelingen i Justis- og Politidepartementet ut et høringsbrev med forslag til enkelte endringer i bustadoppføringslova.¹ En medvirkende årsak til var utgreiningen som bygningslovutvalget kom med i 2005.² Hvor de så blant annet på muligheten for en forsikringsordning i tillegg til den garantiordning vi har i § 12.

Utvalget konkluderte med at det ikke ville være lønnsomt å opprette en garanti eller forsikringsordning som er alternativ, eller tillegg til de reglene som allerede forelå. De så det heller som mer lønnsomt å øke varigheten og størrelse på den garantien som allerede forelå etter § 12. Hvis det ble gjort mente de at denne garantien ville være god nok til å ivareta forbrukerens behov ved eventuelle byggefeil.

¹ Justis- og Politidepartementets høringsforslag/ saksnr. 200802808.

² Jf. NOU 2005: 12 Mer effektiv bygningslovgivning II

Derfor foreslår departementet nå for det første at man skjerper garantien etter § 12. De ønsker også en tilbakemelding om det er behov for å klargjøre i hvilken grad kjøper 2 kan nyttiggjøre seg av en garanti, som er stilt etter § 12.¹ De foreslår også at man endrer § 1 bokstav b i bustadoppføringslova, og § 1 – 1 første ledd fjerde punktum i avhendingslova. Slik at man får en avklaring av hvilke regler som skal gjelde når en bolig blir videresolgt før den er fullført.² Her er det dog bare forslaget til endringer i § 12 garantien som det vil bli sett nærmere på.

Forslaget i forhold til § 12 går for det første ut på at garantibeløpet økes, og her har de foreslått at prosentsatsen burde økes fra fem til ti prosent i tiden før overtakelsen av boligen, og fra tre til fem prosent i tiden etter overtakelsen. Dette gjelder bare ved de såkalte a – tilfellene (byggekontraktene). I b – tilfellene (bolig og tomt) derimot er forslaget at garantibeløpet økes ved at prosentsatsen settes opp fra to til tre prosent i tiden før overtakelsen av boligen, og fra tre til fem prosent i tiden etter overtakelsen.

For det andre foreslår de å endre garantitiden i begge avtaleforholdene. Departementet vil utvide varigheten på garantien fra to til fem år, slik at den vil tilsvare den absolutte reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova.³

Departementet påpeker⁴ at garantien etter § 12 er opprettet med en formål om at forbrukeren skal ha en reell mulighet til å få dekket eventuelle tap som måtte oppstå. I følge departementet vil det indirekte gjøre at entreprenøren forhåpentligvis blir mer nøye ved oppføringen av boligen, slik at bygningskvaliteten blir bedre. Han vil kanskje også gjøre en større innsats i det å bli ferdig med boligen til avtalt tid. De mener en bedre kvalitet på arbeidet, kan gjøre det enklere og billigere for entreprenøren å skaffe seg denne type garanti på lang sikt. En bank vil gi bedre vilkår hvis det er liten sannsynlighet for byggefeil.

¹ Se nærmere i punkt 4.2.6

² Se nærmere i punkt 3.1.1.2

³ Jf. bustadoppføringslova. § 30 første ledd

⁴ Bygger på Justis- og Politidepartementets høringsforslag

Slik reglene er nå er det likevel ingen reell tapsdekning, og derfor mener departementet at det er nødvendig at garantibeløpene økes. De trekker da fram det faktum at det i forarbeidene til bustadoppføringslova opprinnelig ble foreslått høyere prosentsatser enn de vi har i dag. Forslaget var opprinnelig ti prosent før overtakelsen av boligen, og fem prosent etter overtakelsen.¹ Flertallet av dem som stemte imot det opprinnelige forslaget i Stortinget gjorde det på bakgrunn av at de mente en byggefeilforsikring kunne komme i tillegg til § 12 garantien. Når det ikke har blitt noe realitet, mener departementet at det nå er på tide å få vedtatt en høyere prosentsats slik at formålet med garantien kan realiseres bedre.

Byggefeil kan også utgjøre betydelige summer både for entreprenøren og forbrukeren, men entreprenøren har mulighet til å pulverisere tapet. Hvis forbrukeren derimot ikke får dekket sitt tap, kan det føre til at han sitter igjen med en stor økonomisk byrde. Departementet er derfor av den oppfatning at entreprenøren er nærmere til å bære den økonomiske risikoen enn forbrukeren.

De presiserer likevel at denne økningen også bør avpasses i forhold til andre interesser, man må ikke bare ha forbrukervernet for øyet. Vil ikke være tjenelig med regler som så å si gir full dekning ved konkurs eller alvorlige byggefeil. Det vil kunne medføre altfor store kostnader for entreprenørene, slik at det ikke blir tjenelig med en økning. Derfor har departementet to målsetninger som de vil nå med denne garantiøkningen; det er et ønske om at forbrukeren skal få dekket sine tap, uten at det skal medføre en *vesentlig* økning i byggekostnader.

Når det kommer til forslaget om å øke varigheten på garantien så viser de til at den absolutte reklamasjonsfristen i bustadoppføringslova er fem år, og da burde heller ikke garantien være noe kortere. Slik som det er nå er som sagt de tre siste årene av

¹ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 33

reklamasjonsfristen ikke dekket av noen garanti, og det gir forbrukeren i en dårlig rettstilling.

Det er det en utvidelse av varigheten skal hindre, og departementet påpeker at en utvidet garantiperiode kan styrke tilliten til entreprenøren. Det vil også kunne føre til at garantisten i større grad en tidligere vil måtte søke regress. På sikt håper de således at det vil kunne føre til at entreprenøren prøver å redusere antall byggefeil.

Når det gjelder de instansene som har svart på høringsnotatet, så er det delte meninger. I den anledning kommer det nok ikke som en stor overraskelse at det i all hovedsak er de instanser som representerer forbrukersiden som er for, og de som representerer entreprenørsiden er imot. Her skal det således bare gis en kort oversikt over av hva de forskjellige partsidene anfører.¹

Entreprenørsiden argumenterer blant annet med at ulempene med et slikt forslag vil overstige fordelene. Boligene vil bli dyrere, og det vil bli mindre byggeaktivitet ved at garantipremiene blir for høye. Entreprenørsiden ser derfor helst at man beholder den ordningen man nå har i dag, subsidiært at det ikke blir en så omfattende økning som foreslått.

Forbrukersiden derimot ønsker denne økningen velkommen. Mange mener også den burde være mer omfattende, blant annet at varigheten bør bli ti år som i Sverige og Danmark. De ser likevel at en økning av varighet og omfang vil kunne føre til en viss økning av boligprisene, men her mener de fordelene overstiger ulempene.

Når er høringsforslaget fortsatt inn til behandling, det er derfor ikke vedtatt noe ennå. Så det blir spennende å se hva som blir løsningen. Det er i hvert fall en stor mulighet for at det blir en forandring. Spørsmålet er bare hvor stor økning i varighet og omfang det blir.

¹ Bygger på høringsinstansenes svarbrev

4.4 Forskuddsbetaling og garantistillelsen etter § 47

4.4.1 Innledning

Lovens hovedregel om betalingstid følger av bustadoppføringslova § 46. Regelen er at forbrukeren skal betale ved påkrav fra entreprenøren, etter at overtakelsen av boligen. I b – tilfellene må også hjemmelen overføres for at entreprenøren kan kreve betaling.

Denne hovedregelen er ikke alltid like praktisk. Som oftest vil entreprenøren ha et behov for å få betaling for sine utlegg, og arbeidsinnsats underveis i boligprosjektet. De fleste har ikke nok midler til å oppføre en bolig uten å få inn penger underveis. Derfor har loven gitt partene en mulighet til å avtale avdrag- og forskuddsbetaling før forbrukeren overtar boligen.

Denne muligheten til å avtale forskuddsbetaling er imidlertid ikke unntaksfri. En slik avtalebestemmelse er kun gyldig i de tilfellene som loven setter opp. I visse tilfeller er en garanti også et vilkår for å kunne avtale forskuddsbetaling. Denne garantien kommer som vi har vært inne på tidligere, i tillegg til entreprenørgarantien i § 12.¹

Før vi går nærmere inn på de reglene som følger av § 47 er det derfor viktig å ha klart for seg hva som er utgangspunktet for den videre drøftelsen. Forutsetningen er for det første at entreprenøren ved avtaleinngåelsen har opprettet en garanti i tråd med reglene i lovens § 12. Da forbrukeren ikke vil ha noen plikt til å betale entreprenøren hele eller deler av vederlaget før denne garantien er opprettet.²

For det andre er det en forutsetning at entreprenøren uttrykkelig har avtalt med forbrukeren at det skal betales avdrag før overtakelsen av boligen. For ellers er det som sagt hovedregelen i § 46 som gjelder, at forbrukeren ikke skal betale før entreprenøren krever det *etter* overtakelsen av boligen.

¹ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 78

² Se punkt 4.2.10 / og bustadoppføringslova § 12 sjette ledd

Men selv om buofl. § 46 første ledd sier at forbrukeren som hovedregel ikke trenger å betale før entreprenøren ber om det etter overtakelsen, så må nok et slikt utgangspunkt modifieres noe når vi ser denne bestemmelsen sammen med buofl. § 55. For i praksis vil nok situasjonen være den at forbrukeren ikke kan regne med å overta boligen før han også har betalt for den. Det er her det sentrale prinsippet om ”ytelse mot ytelse” viser seg.¹

4.4.2 Formålet

Formålet med forskuddsbetalingen er at entreprenøren skal ha en mulighet til å få inn kapital etter hvert som han har behov for det under selve boligoppføringen. Ikke alle har midler til å oppføre boligen uten å få noe betaling fra forbrukeren underveis. Ved at partene på denne måten yter om hverandre frem til ferdigstillelsen, gjør at entreprenøren slipper å måtte yte ”kreditt” fram til ferdigstillelsen. En slik ordning sikrer også entreprenørens krav i tilfelle forbrukeren skulle finne på å trekke seg fra avtalen.² Det er likevel ikke meningen at denne forskuddsbetalingen skal gå på bekostning av forbrukerens interesser. Derfor gis det en rekke begrensninger i denne ordningen, så vi får en balanse mellom forbrukerens ytelse og entreprenøren ytelse. Med andre ord er formålet med *begrensningene* i forskuddsbetalingen, at forbrukeren skal få en sikkerhet for det han innbetaler.

4.4.3 Nærmere om forskuddsbetalingen etter § 47 første ledd

Som sagt innledningsvis må forskuddsbetaling være avtalt mellom partene for at det skal være aktuelt for forbrukeren betale deler av vederlaget før overtakelse. Det følger av buofl. § 47 første ledd første setning:

”Avtale om at forbrukeren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt...”

Når det gjelder uttrykket *”...avdrag eller forskot...”* så mener lovgiver innbetalinger som finner sted før overtakelse og hjemmelsoverføring.³ I praksis vil nok de fleste kontrakter

¹ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 83

² Jf. NOU 1993: 20 s. 30

³ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 77 / se også punkt. 4.4.5.2

inneholde en avtale om forskuddsbetaling. Derimot ved arbeid som mindre håndverkere (rørleggere, elektrikere og lignende) utfører, er det vanlig praksis at forbrukeren betaler etter at arbeidet er utført, ved at han får regningen i posten eller lignende.

Når det er sagt er det ikke nok at partene har avtalt at det skal fortas forskuddsbetaling, hvis de begrensninger som loven setter opp ikke følges. Lovens bestemmelser går foran i henhold til ufravikelighetskravet i § 3. Så entreprenøren vil ikke komme langt med å vise til avtalen, dersom forbrukeren ikke betaler fordi vilkårene etter loven ikke er oppfylt.

For det første kan entreprenøren i utgangspunktet ikke gyldig avtale at forbrukeren skal innbetale mer enn verdien på utført arbeid og materialer, som er tilført eiendommen til enhver tid. Det følger av buofl. § 47 første ledd bokstav a:

”a. verdien av arbeid som er utført på eiendommen, saman med materialar som er tilførte eiendommen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt...”

Verdien må ”minst” tilsvare det som til enhver tid er innbetalt av forbrukeren. Det ikke noe problem at det avtales at forbrukeren betaler mindre. Den begrensningen lovgiver her setter opp gjør at entreprenøren må kunne gi et overslag til forbrukeren, på hvor store verdier som er tilført boligen på de tidspunktene det kreves forskuddsbetaling. Hva verdien tilsvare til enhver tid vil måtte bli skjønnsmessige, da det ikke alltid vil være mulig å finne ut eksakt hvor mye arbeidet tilsvare i verdi underveis i byggingen.

Forbrukeren kan derfor reelt sett risikere å betale inn mer enn den verdien som er tilført eiendommen, når man ikke alltid kan være sikker på hva som er det rette beløpet. Sånn må det bli, men hvis forbrukeren følger godt med, og krever en detaljert faktura kan mye være gjort.

For det andre må det i utgangspunktet heller ikke hvile en salgspant eller andre heftelser på de materialer som tilføres eiendommen. Denne begrensningen finner vi i buofl. § 47 første ledd bokstav b:

”b. det ikkje kviler salgspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget...”

Årsaken er at hvis forbrukeren skulle være så uheldig å innbetale et forskudd for materialer som det hviler salgspant på, kan han risikere at han ikke blir eier av ytelsen han betaler for. Så ved å ha en slik regel vil man unngå tilfeller hvor en leverandør med salgspant i leverte varer, krever å få materialene tilbake når forbrukeren i utgangspunktet har betalt for disse.

Selv om forbrukeren som regel likevel ville blitt eier av materialene i form av sin gode tro¹. Det vil altså si at salgspantet ekstingveres, og forbrukeren blir eier. Derimot vil salgspantet stå seg hvis forbrukeren er klar over at det foreligger en salgspant, for da er han ikke i god tro. Denne problemstillingen gjelder bare de materialer som ikke er inkorporert i boligen, for så fort materialene har blitt en del av boligen forsvinner salgspantet automatisk.²

Den tredje begrensningen som følger av loven bestemmer at minst en tiendel av vederlaget må stå ubetalt fram til boligen er overtatt av forbrukeren. Det er lovfestet i buofl. § 47 første ledd bokstav c:

”c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.”

Slik får forbrukeren et lite pressmiddel overfor entreprenøren, blant annet i situasjoner hvor boligen ikke blir fullført til avtalt tid. Entreprenøren må da gjøre ferdig boligen for å få krav på hele vederlaget, og han velger kanskje da å gjøre seg ferdig fortere. Det er viktig å være klar over at det er ti prosent av det *endelige* vederlaget som kan holdes tilbake, og ikke ti prosent av det vederlaget som til enhver tid er innbetalt av forbrukeren.

Entreprenøren kan derfor kreve at det betales opp mot 90 % av det vederlaget som til slutt skal innbetales av forbrukeren ved overtagelsen. Som oftest vil ikke det være det samme beløpet som partene ble enige om ved avtaleinngåelsen (og som er det beløpet § 12

¹ Jf. lov om godtroerverv av løsøre § 1

² Jf. lov om pant § 3-20

garantien blir regnet ut i fra¹). Har boligprosjektet blitt dyrere enn antatt på grunn av tilleggssarbeid og lignende, medberegnes dette i det endelige vederlaget. Reelle hensyn tilsier at det er det som er ment. ”Ti prosent regelen” ville ikke gitt en reell sikkerhet hvis den var utregnet av et lavere beløp enn det som blir det faktiske vederlaget.

De tre begrensningene som er oppregnet her, og som følger av første ledd i § 47 gjelder for a – tilfellene (boligoppføring). I b – tilfellene (bolig og tomt) derimot gjelder disse begrensningene bare hvis hjemmelen til tomten er overført til forbrukeren. Hvor hjemmelen ikke er overført må det stilles garanti etter tredje ledd i § 47. Den regelen kommer vil tilbake til, men først skal vi se på den bestemmelsen som avgjør om en avtale etter b – tilfellene skal gå under første eller tredje ledd i § 47.

4.4.4 Særtillfellene i § 47 andre ledd

Årsaken til denne særbestemmelsen for b – tilfellene (bolig og tomt) er at det her må noe mer til for at forbrukeren skal få den samme sikkerheten for sin forskuddsbetaling, som man får i a – tilfellene. Denne regelen følger av buofl. § 47 andre ledd, og lyder som følger:

”Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta...”

Hovedregel er at entreprenøren ikke gyldig kan avtale forskuddsbetaling, hvis han ikke først har overført hjemmelen til forbrukeren uten andre heftelser enn de det er avtalt at han skal overta. Det er viktig å merke seg her er at dette er et tilleggsvilkår. Så selv om entreprenøren overfører hjemmelen til forbrukeren må han fortsatt oppfylle vilkårene i § 47 første ledd. En hjemmelsoverføring fører bare til at forbrukeren får det samme utgangspunkt som i a – tilfellene, ved at han står som eier av tomten.

¹ Se punkt 4.2.5

Årsaken til dette er at forbrukeren vil være i en svakere posisjon rettslig sett når han ikke eier tomten. Uten hjemmelsoverføring ville ikke forbrukeren hatt en sikkerhet dersom entreprenøren skulle gått konkurs. Konkursboet kan ta beslag i hele boligen der det er entreprenøren som er hjemmelshaver til tomten. For da er han reelt sett eier av tomten, og alt som oppføres på den i forhold til boet, og som kan ta beslag i alle eiendelene til entreprenøren.¹

Den eneste muligheten forbrukeren i slike tilfeller har til å få dekket sitt tap, er en rett til dividende i boet. Det er ikke store trøsten når alle med tinglyste rettigheter får dekket sine krav først. Ofte er det ikke midler igjen å ta av i slike situasjoner. Så for å hindre at denne type problemer oppstår har lovgiver valgt å gi en ekstra begrensning der kjøpet gjelder bolig og tomt.

Derfor har lovgiver også gitt en regel som sier at der entreprenøren ikke overfører hjemmelen, så må han i tilfelle opprette en garanti etter tredje ledd. Det følger av buofl. § 47 andre ledd siste setning:

”...eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.”

Hvis entreprenøren stiller en slik garanti vil også noen av begrensningene i § 47 første ledd kunne fravikes, og det kommer vi nærmer inn på nedenfor. Ut i fra det som nå er sagt ser vi således at bestemmelsen her viser enten til første ledd eller til tredje ledd i § 47, alt etter som entreprenøren overfører hjemmelen eller ikke.

4.4.5 Nærmere om garantistillelsen etter § 47 tredje ledd

Denne garantiordningen gjelder uansett om forbrukeren har hjemmelen til eiendommen eller ikke. Utgangspunktet er bare litt annerledes. Der hjemmelen ikke er overført er garanti ett krav for kunne avtale forskuddsbetaling etter første ledd. Der forbrukeren har (eller har fått) hjemmelen, stilles det garanti for å komme unna med noen av de begrensningene som

¹ Jf. Dekningsloven av 8 aug. 1984 nr. 59 § 2 – 2

følger av første ledd. Reglene for denne garantien finner vi nærmer i buofl. § 47 tredje ledd:

”Sjølvs om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti...”

Som sagt ovenfor¹ trenger ikke entreprenøren å overføre hjemmelen til forbrukeren i b – tilfellene hvis denne garantien stilles. Videre følger det av bestemmelsen at heller ikke den begrensningen som følger av § 47 første ledd bokstav a trenger å være oppfylt hvis entreprenøren stiller garanti. Det vil således ikke være nødvendig med samsvar mellom forskuddsbetalingen og verdier tilført boligen.

For det andre følger det av bestemmelsen at forbudet mot salgspant etter bokstav b i § 47 første ledd også kan unntas. Den sikkerheten forbrukeren har behov for i forhold til entreprenørens kreditorer får han således gjennom garantien,² og det er derfor hjemmelsoverføringen etter § 47 andre ledd også kan fravikes. Risikoen for forbrukeren blir med andre ord også her svært liten.

Her er det dog viktig å merke seg at lovgiver ikke nevner bokstav c i § 47 første ledd, og det betyr at det bare er bokstav a og b i bestemmelsen som kan fravikes. Regelen om at ti prosent av vederlaget må stå ubetalt fram til overtakelsen, vil derfor ikke under noen omstendighet kunne fravikes.³ En garantistillelse forandrer ikke på dette, og det kommer av at heller ikke en garanti vil kunne erstatte det pressmiddelet man får ved å kunne holde igjen noe av kjøpesummen frem til overtakelsen.

¹ Se punkt 4.4.4

² Jf. NOU 1993: 20 s. 30

³ Jf. Ot. prp. nr. 21 s. 78

Et særlig tilfelle hvor det er delte meninger om det er nødvendig for entreprenøren i det hele tatt å stille en garanti er der hvor forskuddsbeløpet settes inn på en meglers klientkonto. I all hovedsak vil det være i b – tilfellene dette problemet kan oppstå, da det er her forbrukeren ofte kjøper boligen gjennom en megler. Problemstillingen er om det er en forskuddsbetaling i forhold til § 47 at pengene blir overført til en meglers klientkonto. Er det tilfelle vil entreprenøren være pliktig til å stille en garanti, men hvis det ikke sees på som en forskuddsbetaling vil det heller ikke være et krav om garanti.

Justisdepartementets lovavdeling har kommet med en uttalelse hvor de gir sitt syn på saken.¹ Deres konklusjon er at det ikke er en forskuddsbetaling hvis beløpet blir satt inn på en meglers klientkonto, og at det derfor ikke er nødvendig for entreprenøren å stille garanti. De forutsetter at entreprenøren ikke har noen mulighet til å få overført kjøpesummen til seg selv før forbrukeren har overtatt boligen (og eventuell hjemmelsoverføring), og sluttoppgjør har funnet sted. Det begrunner de med at innbetalingen ikke kan sees på som en forskuddsbetaling når entreprenøren i realiteten ikke får hånd om kjøpesummen før etter overtakelsen av boligen. En indirekte virkning blir da at betalingen heller ikke får det finansieringsformålet som det er vanlig at en forskuddsbetaling har.

De modifierer likevel sitt syn for tilfeller hvor megler har fått en uttrykkelig fullmakt til å kunne ta imot kjøpesummen på entreprenørens vegne. Megler vil da bli identifisert med vedkommende entreprenør, slik at det likevel blir en forskuddsbetaling med en tilsvarende plikt til å stille garanti. Hvor det derimot ikke finnes en uttrykkelig fullmakt, mener departementet at det ikke er forskuddsbetaling som krever garanti.

For å oppsummere så er mener de at når lovens § 47 bare får anvendelse ved forskuddsbetaling, vil det ikke være pålagt med en garanti fra entreprenørens side når det her ikke er en reell forskuddsbetaling. Departementet mener det heller ikke er nødvendig

¹ Jf. prinsipputtalelse fra 5. juli 1999

med en garanti. De mener en overføring av kjøpesummen til en klientkonto uansett vil gi en tilstrekkelig sikkerhet for forbrukeren.

Lilleholt¹ og Bergsåker² er derimot av en annen oppfatning. De mener hovedregelen er at det også må stilles en garanti når beløpet blir overført til meglers klientkonto. Noe Bergsåker begrunner med at formålet med en slik overføring, i praksis er at det først og fremst skal gi entreprenøren en sikkerhet mot kontraktsbrudd fra forbrukerens side. For å oppnå dette mener Bergsåker entreprenøren vil måtte ha en mulighet til å få utbetalt beløpet fra klientkontoen ved et kontraktsbrudd, uten forbrukerens samtykke. Et slikt formål vil ikke oppnås dersom en utbetaling fra klientkontoen skal være avhengig av forbrukerens samtykke. Han mener derfor at forbrukeren i høyeste grad har et behov for en sikkerhet, når det er det som er formålet.

Bergsåker er dog til en ”viss” grad enige med departementet dersom det er helt klart at entreprenøren *ikke under noen omstendighet* kan få utbetalt penger fra klientkontoen, uten forbrukerens uttrykkelige samtykke, eller en rettskraftig dom.³ Han mener likevel at det ikke vil være lett å formulere vilkårene på en slik måte at forbrukeren garanteres en full beskyttelse mot entreprenøren og hans konkursbo. Hvis så gjøres vil i tilfelle innbetalingen ikke gi *entreprenøren* en sikkerhet ved forbrukerens kontraktsbrudd. Det er som sagt en del av hensikten med en slik ordning.

Nå er ingen av disse synspunktene bindene på noen måte, så det vil være uavklart hva som gjelder (de lege lata). Det er som sagt opp til domstolene å fastslå hvordan loven virkelig er å forstå, og det har de hittil ikke fått muligheten til. Så frem til spørsmålet kommer opp i Høyesterett kan vi ikke med sikkerhet si hva som vil være situasjonen. Men det som nå er sagt i juridisk litteratur, og av departementet kan i hvert fall gi domstolene noen gode argumenter for hvordan spørsmålet bør løses (de lege ferenda).

¹ Jf. Lilleholt, Norsk Lovkommentar, note 191 til bustadoppføringslova. § 47

² Jf. Kjøp av ny bolig, Bergsåker (2000) s. 103 - 106

³ Jf. Kjøp av ny bolig, Bergsåker (2000) s. 105

Så med et forbehold om at domstolene kan ha en annen oppfatning i saken, kan vi si at det vil være mulig at entreprenøren ikke trenger å stille en § 47 garanti ved en innbetaling på en meglers klientkonto. Dersom det er helt klart forutsatt (Bergsåker mener som sagt at det i praksis vil være meget vanskelig å få til en slik avtale) at det på ingen måte kan foretas utbetalinger fra kontoen uten en *rettskraftig dom*. For bare da vil innbetalingen nå formålet med å gi entreprenøren en beskyttelse mot forbrukerens kontraktsbrudd, samtidig som entreprenøren ikke får hånd om beløpet.

4.4.5.1 Omfanget av garantien

Når det gjelder denne type garanti er det ingen standardiserte prosentbeløp som ved § 12 garantien. Ved en § 47 garanti så er formålet at den skal være et alternativ til den sikkerheten som bokstav a og b gir forbrukeren, og da sier det seg selv at garantien må minst dekke det beløp som til enhver tid er innbetalt av forbrukeren. Den må således dekke det innbetalte krone for krone. Så der forbrukeren innbetaler 200 000 kroner til entreprenøren, må også garantien kunne dekke 200 000 kroner.

Reglene i lovens § 12 fjerde ledd får tilsvarende anvendelse her. Det følger av buofl. § 47 tredje ledd siste punktum:

”...§ 12 fjerde ledd gjeld tilsvarende.”

Så heller ikke ved denne type garanti har garantisten mulighet til å avgrense sitt ansvar i forhold til forbrukeren, dersom entreprenøren skulle misligholde garantibetingelsene. Han vil derfor ikke kunne fastsette en frist for når forbrukeren må gjøre gjeldene kravet sitt overfor garantisten. For øvrig vises det til drøftelsen ovenfor.¹

¹ Se punkt 4.2.9

4.4.5.2 Varigheten av garantien

Det sies ikke noe om varigheten på garantien i § 47 tredje ledd. Det følger likevel indirekte av formålet med bestemmelsen at den burde opprettholdes fram til forbrukeren ikke lenger har behov for en sikkerhet. I de situasjonene hvor boligen oppføres på forbrukerens egen tomt vil det være fram til han overtar boligen. Hvor entreprenøren har stilt garanti i stedet for å overføre hjemmelen stiller forholdene seg litt annerledes. Her vil ikke forbrukeren være sikret mot entreprenørens konkursbo før han i tilfelle har fått overdratt skjøtet, og det er blitt tinglyst.¹ Reelle hensyn tilsier derfor at garantien burde opprettholdes frem til tinglysning. Garantisten vil da heller ikke kunne avtale en kortere garantiperiode.²

4.4.5.3 Garantiens form

Garantien må også her gis i form av en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon med rett til å tilby slike tjenester her i Norge. Det følger av buofl. § 47 tredje ledd første punktum:

”... mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg...”

Det vises i den anledning til drøftelsen ovenfor siden de samme reglene skal gjelde her.³ Likevel må det en presisering til. Her sier loven ingenting om det skal være mulig å deponere som et alternativ til garantistillelse. Så det kan derfor bare opprettes en garanti. Når det er sagt så ville det nok ikke vært noe behov for å deponere heller. Hadde det vært tilfelle ville vi hatt en situasjon der entreprenøren fikk et forskuddsbeløp av forbrukeren, og hvor entreprenøren så satt inn et tilsvarende beløp på en sperret konto. Noe som bare ville vært en ombytting av midler, og det ville ikke hatt noe for seg. Formålet med å avtale forskuddsbetaling er som sagt at entreprenøren skal få inn midler som han *ikke* har.

¹ Jf. Kjøp av ny bolig, Bergsåker (2000) s. 108

² Se punkt 4.4.5.1

³ Se punkt 4.2.7 / jf. Ot. prp. nr. 21 s.78

4.4.5.4 Gir garantien en god nok beskyttelse for forbruker?

Denne forskuddsgarantien skiller seg fra den garantien som følger av § 12. Her tilsvarer garantien krone for krone av det beløpet som forbrukeren til enhver tid har innbetalt. Derfor vil forbrukeren få en tilstrekkelig sikkerhet, under den forutsetning at entreprenøren følger lovens regler. Han vil således få full dekning for sin innbetaling hvis problemer skulle oppstå. En forutsetning for at forbrukeren alltid får denne sikkerheten er selvfølgelig at han er klar over hvilke rettigheter han har hvis garantien ikke blir stilt. Per dags dato finnes det ingen kontrollorganer som ser til at disse reglene blir fulgt, så forbrukeren må derfor selv se til at han gjør noen innbetalinger til entreprenøren før han har fått en tilstrekkelig sikkerhet.

5 AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

Det er nå gitt en oversikt over noen av de sentrale problemstillinger som vil oppstå når en privatperson kjøper en bolig som ikke er fullført på avtaletidspunktet, eller hvor han velger å oppføre en bolig på egen eiendom. Begge garantiordningene er som vi ser meget viktige med tanke på å verne forbrukerens interesser.

Når det gjelder § 12 garantien så er det som sagt oppe til høring om varigheten og omfanget skal økes. Så det blir spennende å se hva som blir resultatet av denne behandlingen. For i et forbrukerrettslig perspektiv er spørsmålet om det systemet vi har i dag er dekkende for det beskyttelsesbehov forbrukeren har. Det synes for meg at dagens ordning i for liten grad gir tilstrekkelig sikkerhet, så vi får håpe det nå blir en skjerpelse av § 12 garantien.

6 LITTERATURLISTE

6.1 Lovgivning

- Lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.

- Lov av 3.juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom
- Lov av 16. juni 1989 om håndverktjenester m.m for forbrukere
- Lov av 10. juni 1988 nr. 40 om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner
- Lov av 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavers dekningsrett
- Lov av 8. februar 1980 nr. 2 om pant
- Lov av 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler

6.2 Forarbeider

- NOU 1992: 9 Forbrukerentrepriselov
- NOU 1993: 20 Kjøp av ny bustad
- Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) Om lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m
- Innst. O. nr. 61 (1996-1997) Innstilling fra familie-, kultur- og administrasjonskomiteen om lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m
- NOU – 1993 – 27 Forbrukerkjøpslov
- NOU:2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning

6.3 Avgjørelser

6.3.1 Lagmannsrettdommer:

- LH – 2004 – 02632
- LE – 2005 – 111427
- LB – 2006 – 176864
- LF – 2008 – 161748

6.3.2 Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester:

- KEM – 2008 – 87
- KEM – 2008 – 154
- KEM – 2009 – 62

6.4 Uttalelser

- Justis- og Politidepartementets høringsforslag (okt. 2008), saksnr. 200802808.
- Tolkningsuttalelse fra Justisdepartementet av 6. okt. 2006
- Tolkningsuttalelse fra Justisdepartementet av 5. juli 1999 saksnr. 1999/ 09839 E
EB/TFJ

6.5 Rundskriv

- Eiendomsmeglers plikter ved formidling av nye boliger/ boliger under oppføring av 8.
mars 2007, 9/2007

6.6 Litteratur

- Bergsåker, Kjøp av ny bolig (2000)
- www.cappelen-krefting.no/bok
- Eckhoff, Rettskildelære (2001)
- Lilleholt i Norsk Lovkommentar, Bustadoppføringslova
- Kruger i Norsk Lovkommentar, Forbrukerkjøpsloven

6.7 Artikler

6.7.1 Artikler på internett

- www.forbrukerportalen.no/Artikler/2009/1248697323.7
- www.forbrukerportalen.no/Artikler/2009/1232034078.18
- www.forbrukerportalen.no/Publikasjoner/1023824302.54/1023902725.51
- www.ne.no/12232/?print=true
- www.tryti.no/fagstoff_detail.php?vid=157
- www.nef.no/index.gan?id=4966&subid=0
- www.byggaktuelt.no/content.asp?ContentId=960
- www.eiendomsrettsadvokaten.no/nybygg-mangler-og-forsinkelse-ved-kjop-av-ny-bolig

